



Antwort zur Anfrage Nr. 1757/2025 der FDP-Stadtratsfraktion betreffend **Anfrage zur Leistungsfähigkeit des städtischen Eigenbetriebes GWM (Gebäudewirtschaft Mainz) (FDP)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Personelle Ausstattung

1.1. War bzw. ist die personelle Ausstattung der GWM in den Jahren 2023, 2024 und 2025 ausreichend, um die Summe aller laufenden Projekte innerhalb der geplanten Zeitfenster umsetzen zu können?

Die personelle Ausstattung der GWM in den Jahren 2023, 2024 und 2025 ist nach wie vor nicht ausreichend, um die Summe der laufenden Projekte umsetzen zu können. So hat sich die Mitarbeiterzahl von 243 (2023) auf 255 (Stand 30.6.2025) erhöht. Hierbei handelt es sich aber um einen Aufwuchs, der nicht ausschließlich in den Abteilungen Planung und Bau bzw. Bauunterhaltung zu finden ist, sondern auch die Bereiche Bewirtschaftung und Zentrale Dienste betrifft.

1.2. Falls nein, woran liegt das? Bitte die Gründe detailliert benennen.

Die GWM steht mit der freien Wirtschaft, aber auch mit anderen Arbeitgebern des öffentlichen Dienstes in Konkurrenz, die oftmals attraktivere Gehaltsmöglichkeiten bieten und darüber Bewerber:innen anziehen. Ebenso ist die Dauer der Ausschreibungs- und Einstellungsverfahren ein Thema, die z.B. auch in der Gemeindeordnung (GemO) begründet ist, wonach ab der Entgeltgruppe 9a TVöD alle Einstellungen durch den jeweiligen Fachausschuss genehmigt werden müssen und insofern Gremienlauf und Bewerbungsverfahren harmonisiert werden müssen.

Hinzu kommt in den letzten Jahren, dass durch die späte Genehmigung der städtischen Haushalte die Stellen, die ausgeschrieben werden können, erst im letzten Drittel eines Jahres zur Verfügung stehen und dementsprechend erst spät ausgeschrieben werden können. Nahtlose Nachbesetzungen sind nahezu unmöglich.

Letztendlich ist auch die natürliche Fluktuation für die Personalausstattung relevant.

1.3. Gab es neben der Frage der reinen Personalausstattung auch weitere Themen im Bereich Personalführung, die sich bei der Projektsteuerung als nicht zielführend herausgestellt haben?

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Mitarbeiter:innen der GWM, die in Bauprojekten tätig sind, um Projektleitungen handelt. Hier kam es in der Vergangenheit zu mangelnder Rollenklarheit, da oftmals notgedrungen auch Arbeiten der Projektsteuerung übernommen wurden, die nicht im Aufgabenbereich der Bauherrenvertretung liegen. Dadurch kommt es vermehrt zu einer strukturellen Mehr- bzw. Überbelastung, da an sich extern vergebene Aufgaben durch interne Mitarbeiter:innen übernommen werden mussten.

Darüber hinaus sind gerade im Jahr 2024 die komplette Werkleitung und sämtliche Abteilungsleiter ausgeschieden und diese Stellen waren ein halbes Jahr nicht besetzt. Ein Wissenstransfer konnte daher nicht stattfinden oder die erforderliche Leitungskontinuität sichergestellt werden. Ein solcher Bruch schlägt selbstverständlich auch auf die nachgeordneten Organisationseinheiten durch, der sich in der täglichen Arbeit auswirkt und einen enormen Abstimmungsbedarf nach sich zieht.

1.4. In diesem Zusammenhang wird auf die Äußerung von Frau Grosse zur Planung der Grundschule Laubenheim verwiesen:

„Selbstkritisch muss der Personaleinsatz bei diesem Projekt hinterfragt werden. Die Übertragung mehrerer Projektleitungen auf eine Person habe nicht zu einem kontinuierlichen Projektlauf beigetragen.“

Bitte erläutern Sie, was genau damit gemeint war und welche Konsequenzen sich daraus für die Projektsteuerung ergeben haben.

Die Aussage ist so zu verstehen, dass es sich bei der zusätzlichen Übertragung der Projektleitung für die Grundschule Laubenheim zunächst um eine Notlösung handelte, da die ursprüngliche Projektleitung die GWM zugunsten eines anderen großen städtischen Projekts verlassen hat. Insofern musste, um die Arbeiten weiter voranzubringen, eine Projektleitung übernehmen, die bereits in anderen Projekten eingebunden war. Diese Mehrfachbeanspruchung wurde inzwischen beendet. Um diesem Thema systematisch zu begegnen, wird im Bereich Planen und Bauen das Prinzip der doppelten Projektplanung mit einer echten Vertretungsregelung auch zum Schutze der Mitarbeitenden insgesamt etabliert.

1.5. Soweit Personalabgänge durch den Eintritt in den Ruhestand erfolgt sind, handelt es sich hierbei um planbare Ereignisse. Wie konnte es trotzdem geschehen, dass über einen längeren Zeitraum sowohl Führungs- als auch Funktions- bzw. Abteilungsleitungsstellen unbesetzt waren?

Grundsätzlich werden Stellen dann ausgeschrieben, wenn Ämter oder Eigenbetriebe die Ausschreibungen gegenüber dem Hauptamt auf den Weg bringen. Soweit es sich um planbare Abgänge handelt, kann dies so rechtzeitig geschehen, dass ein nahtloser Übergang grundsätzlich möglich ist.

Darüber hinaus können aufgrund strategischer Entscheidungen Wiederbesetzungen auch auf andere Zeitpunkte verschoben werden. Die vakanten Funktionen werden dann über kommissarische Vertretungen sichergestellt, wie dies auch bei der GWM der Fall war. Darüber hinaus sind je nach Beschäftigungsverhältnis teilweise auch sehr lange Kündigungsfristen bzw. Abgabevereinbarungen mit dem vorherigen Arbeitgeber zu beachten, die den Zeitpunkt der tatsächlichen Besetzung einer Stelle nach Abschluss des Auswahlverfahrens beeinflussen.

1.6. Wie beurteilt die Verwaltung die Belastungssituation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWM?

Die Belastungssituation der Mitarbeiter:innen der GWM wird nach wie vor als sehr hoch angesehen, wofür auch bestehende Überlastungsanzeigen sprechen. Die Belastungssituation ist allerdings nicht nur auf bauliche oder projektbezogene Faktoren zurückzuführen, sondern unterliegt auch Faktoren, die nicht im Verantwortungsbereich der GWM liegen und auf die sie kaum Einfluss hat. Dies sind eine Vielzahl bürokratischer, nicht projektbezo-

gener Aufträge sowie Änderungen in der Anforderung z.B. von externen Dritten, die immer wieder Neuplanung oder Anpassungen der Planung erfordern. Aber auch die Umsetzung von sich stetig ändernden Kriterien und Rahmenbedingungen erfordern einen hohen Abstimmungsbedarf und erhöhen den Anpassungsdruck auf die Mitarbeiter:innen.

2. Revisionsbericht 2024 – Bauzeiten und Kosten

2.1. Wie beurteilt die Verwaltung die kritischen Ausführungen des Revisionsberichts 2024 zu nicht eingehaltenen Bauzeiten und erheblichen Mehrkosten bei Bauvorhaben?

Häufiges Ändern der zu bauenden Masse führt regelmäßig zu Verlängerungen der Bauzeit und der Erhöhung der Bausumme führt. So wurde hier zum Beispiel nachträglich in eine fertig geplante Sporthalle die Forderung der Unterbringung einer Mensa an die GWM gestellt, sodass die komplette Planung überarbeitet werden musste und trotz bestehender Baugenehmigung eine komplett neue Beantragung eingereicht werden musste (vgl. Antwort zur Frage 1.4).

Darüber hinaus ist eine Beschleunigung der Vorhaben z.B. über Generalunternehmer nur sehr eingeschränkt und unter hohem Aufwand möglich. Auch wenn eine geringfügige Anpassung des Mittelstandsgesetzes erfolgte, besteht nach wie vor der Primat der Einzelvergabe, was bei komplexen Projekten mit einer Vielzahl von Gewerken und Auftragnehmern zu umfangreichem Abstimmungsbedarf führt.

Ein weiterer Grund ist, dass Haushaltsmittel aufgrund von erst spät im Jahr genehmigten Haushalten nicht, nicht in ausreichendem Maß oder erst spät zur Verfügung stehen und es daher zu Verschiebungen im Projekt kommt.

2.2. Welche Maßnahmen wurden konkret ergriffen, um sicherzustellen, dass solche Probleme ab 2025 und in den Folgejahren nicht erneut auftreten?

Die dargestellten Maßnahmen unter 2.1 lassen sich von der GWM kaum beeinflussen, insofern kann nicht verhindert werden, dass diese Probleme wieder auftauchen.

3. Zusammenarbeit mit externen Partnern

3.1. Soweit die Anzahl der Bauvorhaben die personelle Kapazität der GWM überfordert, hat die Verwaltung erwogen, mit privaten Projektplanungsbüros oder über Public-Private-Partnerships (PPP) bzw. andere Rechtsformen zusammenzuarbeiten, um die Projektsteuerung zu verbessern und Zeit- sowie Kostenpläne einzuhalten?

Mit privaten Projektplanungsbüros wird bereits gearbeitet. Allerdings wird hierdurch auch ein hoher Koordinierungsaufwand und Abstimmungsbedarf verursacht, der durch die Mitarbeiter:innen abgedeckt werden muss. Damit die beauftragten Büros gut arbeiten können, müssen sie durch die GWM gut betreut werden.

3.2. Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Zu PPP gibt es stadtweit keine Zusammenarbeit und insofern auch keine Erfahrungswerte.

3.3. Wenn nein, warum nicht?

s. Punkt 3.2

4. Zuständigkeiten, Prozesse und Mängelmanagement

4.1. Welche Zuständigkeiten und Prozesse bestehen bei der GWM für:

Projektsteuerung

Kostencontrolling

Vorgehen bei bautechnischen Mängeln

Die GWM ist seit Anfang des Jahres damit befasst, in den Projekten eine zusätzliche Projektsteuerung zu koordinieren, um Punkte wie Koordination, Leitung und Kostencontrolling sowie Nachtragsmanagement bei den Neubauten gerade auch bei den externen Planern zu verbessern. Dementsprechend werden die Aufgaben der Mängelanzeigen sowie Mängelbeseitigung über das Projektmanagement gemäß den Vorgaben der VOB koordiniert und abgearbeitet.

4.2. Wie wird bei fristgebundenen Mängelrügen und der Mängelbeseitigung verfahren?

Die Aufgaben der Mängelanzeigen sowie Mängelbeseitigung wird über die Bauunterhaltung gemäß den Vorgaben der VOB koordiniert und abgearbeitet.

Hierfür steht ein Ticketsystem über SAP zur Verfügung. Dort erfolgt die Meldung sowohl der Gewährleistungsmängel als auch Mängel und Störungen aus dem laufenden Betrieb.

Gewährleistungsmängel werden gemäß VOB den verursachenden Firmen angezeigt und die Beseitigung im Rahmen der Beauftragung abgefordert. Ab bestimmter Auftragssummen sichern Gewährleistungsbürgschaften die Ansprüche des Auftraggebers auf Mängelbeseitigung nach Abschluss des Vertrages ab.

Für den Gebäudebetrieb wird nach Ablauf der Gewährleistung über Rahmenvertragsfirmen eine schnelle und zuverlässige Abarbeitung der Störungen im Gebäudebetrieb sichergestellt. Ein großer Teil der Transferleistungen der Stadt an die GWM wird für diese Arbeiten aufgewendet.

Mainz, 3.2. 2026

gez.

Marianne Grosse

Beigeordnete