

## Konzept zur Neuorganisation des Bauhofs der Stadt Weiterstadt



## **Gliederung:**

1. *Einleitung*
2. *Aufgabenbeschreibung*
3. *Ausrüstungsstand / Fuhrpark*
4. *Personalstand, Personalentwicklung und Auslastungsgrad*
5. *Entwicklung und Perspektiven des Bauhofs als interner Dienstleister*
6. *Fazit*

## 1. Einleitung

Der Bauhof der Stadt Weiterstadt ist als ausführendes Organ für den Erhalt, die Instandhaltung und Pflege der städtischen Infrastruktur mit verantwortlich.

Die Vielfalt der zu erfüllenden Aufgaben erstreckt sich über die Pflege der städtischen Grünanlagen, den Wegebau, Gebäudeinstandhaltungsarbeiten, Abfallbeseitigung, Straßenreinigung etc.

In den zurückliegenden 10 bis 12 Jahren hat sowohl der Gebäudebestand als auch die zu pflegenden Grünflächen einen deutlichen Zuwachs erfahren. Beispielhaft genannt sei hier der Erwerb der Wohnanlage Sandstraße 21 mit 21 Wohneinheiten, der Erwerb des Schlosses Braunshardt, die Errichtung der Adam Danz Halle, des Kindergartens Apfelbaumgarten, der U3-Einrichtungen in den Stadtteilen Weiterstadt, Schneppenhausen und Gräfenhausen sowie des Wohnhauses Arheilger Str. 43 mit fünf Wohneinheiten.

Darüber hinaus sind in den nächsten Jahren der Bau von weiteren Kindertagesstätten und die Fertigstellung des Bürgerhauses Braunhardt geplant.

Im Bereich der Grünflächenpflege sowie der Abfall- und Straßenreinigung sei beispielhaft das Wohngebiet Apfelbaumgarten, das Gewerbegebiet West und eine Vielzahl von kleineren Wohngebieten erwähnt.

Im gleichen Zeitraum blieb der Mitarbeiterbestand des Bauhofs nahezu unverändert. Das heißt, die Vielzahl der vorgenannten neuen und zusätzlichen Aufgaben muss mit immer weniger bzw. gleichbleibendem Personalstand erfüllt werden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass dem Bauhof seit ca. 2010 keine Zivildienstleistenden (jährlich zehn Personen) mehr zur Verfügung stehen.

Der Bauhof bewegt sich daher in dem Spannungsfeld einen Anstieg der Anforderungen und Aufgaben zur Zufriedenheit aller zu erfüllen bei unveränderten Personalressourcen. Zu einem stetigen Anstieg der Anforderungen und Aufgaben zu verzeichnen und zum ändern soll dies mit unveränderten Personalressourcen zur Zufriedenheit aller erfüllt werden. Dieser Wunsch lässt sich leider nicht erfüllen. Tatsache ist, dass nicht nur die Auftraggeber mit der aktuellen Situation der „Mängelbewirtschaftung“ unzufrieden sind, sondern auch die Mitarbeiter des Bauhofs als erfüllender Dienstleister.

Um dem Bauhof die Erfüllung der an ihn gestellten Aufgaben zu ermöglichen, sind sowohl organisatorische als auch personelle Veränderungen in Form von zusätzlichem Personal unumgänglich. Gerade im Bereich der Grünanlagenpflege sind die vielfältigen Aufgaben und die Zunahme der zu pflegenden Flächen mit dem vorhandenen Personal nicht zu leisten. Um das Konfliktpotenzial deutlich zu minimieren, sollten alle beteiligten Verantwortungsträger gemeinsam an einer Lösung arbeiten.

Dieses Papier soll aufzeigen, welche Aufgaben der Bauhof mit welcher Ausstattung erfüllt, wie sich der Personal- und Auslastungsgrad darstellt und welche Maßnahmen zur Optimierung und Organisation in nächster Zeit erforderlich sind.

## 2. Aufgabenbeschreibung

### 2.1. Pflege von Grünflächen und Grünanlagen

Ein Kernaufgabenbereich stellt die Pflege der öffentlichen Grünflächen und Grünanlagen in einer Größe von ca. 200 ha dar. Die Arbeiten beinhalten im Wesentlichen das Mähen und Freischneiden von Hecken-, Rasen- und Wiesenflächen, das Entfernen von Laub und Unkraut, das Wässern der Grünanlagen, Neupflanzungen und Bäume sowie das Mulchen der Pflanzflächen auf folgenden Anlagen:

- Straßenbegleitgrün der städtischen Straßen: Kontrolle, Säuberung Mulchen der wassergeführten Gräben
- Grün- und Parkanlagen
- Spielplätze: Heckenrückschnitt, Gehölzschnitt, Baumpflege, Müllentsorgung, Entfernen von Tierexkrementen
- Verkehrsinseln
- Naherholungsgebiete
- Abfahren und Entsorgung von Grünschnitt
- Sportplätze: Unterstützung der Platzwarte
- Friedhöfe: Mäharbeiten
- Kindergärten: Heckenrückschnitt und Laubaufnahme
- Bürgerhäuser: Unterstützung der Hausmeister bei umfangreichen Arbeiten
- Pflege des Schlossparks
- Hallenbad: Mäharbeiten
- Medienschiff: Pflege der Dachbegrünung



## 2.2 Baumpflege

Beinhaltet alle unter Punkt 1.1 genannten Flächen und Anlagen.

- Beseitigung von Sturmschäden
- Fachgerechter Rückschnitt von Platanen – Friedhof Weiterstadt und sonstige Anlagen

## 2.3 Unterhaltung von Straßen, Wegen und Plätzen incl. Radwege

- Beschilderung: Verkehrsschilder, Straßenbezeichnungen, Wanderwege, Radwege
- Wegeausbesserung
- Neuanlage von kleinen Pflaster- und Schotterflächen
- Setzen von Pollern
- Instandsetzung von Schildern nach Verkehrsunfällen oder Vandalismus

Im Bereich Grünanlagenpflege, Baumpflege und Wegebau sind zurzeit **11 Mitarbeiter** beschäftigt.



## 2.4 Müllentsorgung/Straßenreinigung

- Leeren der öffentlichen Müllgefäße: ca. 250 Stück
- Entfernen von Müll und Unrat aus den Grünanlagen
- Entsorgung illegaler Abfälle, Schad- und Gefahrenstoffe
- Reinigung der Glascontainerstandorte

- Kehren der Straßen und Radwege
- Kehren städtischer Grünanlagen: ca. 67,3 km
- Kehren der öffentlichen Gebäude, städtischen Wohnhäuser, Parkplatzflächen ca. 37,6 km
- Kehren von gewerblichen Flächen: 17,1 km (kostenpflichtig)
- Kehren nach Umzügen (Kerb und Fastnacht)

Im Bereich der Müllentsorgung sind zurzeit **4,5 Mitarbeiter** beschäftigt.



## 2.5 Friedhofsunterhaltung

Die Stadt Weiterstadt unterhält drei kommunale Friedhöfe mit Trauerhallen. Die Wege sind größtenteils mit pflegeintensiven Kiesflächen belegt. Auf den Einsatz von Herbiziden wird aus Umweltaspekten verzichtet werden. Die zu pflegenden Friedhöfe haben eine Gesamtfläche von **50.000 m<sup>2</sup>** incl. der Parkplatzflächen. Für die Friedhofsunterhaltung steht eine Kernmannschaft **von 5 Mitarbeitern** zur Verfügung, die im Bedarfsfall durch Mitarbeiter des Bauhofs ergänzt werden.

Im Einzelnen fallen im Rahmen der Friedhofsunterhaltung folgende Arbeiten an:

- Grünanlagenpflege
- Durchführung von Bestattungen
- Abfallentsorgung
- Kleinere Gebäudeinstandhaltungsarbeiten
- Grabräumung
- Wegepflege
- Instandsetzung und Instandhaltung der technischen Friedhofsanlagen
- Abnahme der Grabräumung durch externe
- Erstellung von Grabstätten
- Allgemeine Verwaltungs- und Büroarbeit

## 2.6 Spielplätze

Durch einen externen Dienstleister werden auf den öffentlichen Spielplätzen und den Spielplätzen der Kindertagesstätten wöchentliche Mängelprüfungen durchgeführt. Die dabei festgestellten Mängel werden an den Bauhof gemeldet und durch **2 qualifizierte Mitarbeiter behoben.**

Darüber hinaus wird der Fallschutz (Rindenmulch) durch die städtischen Mitarbeiter regelmäßig ausgetauscht und gepflegt.

## 2.7 Winterdienst

Der komplette Winterdienst wird durch den Bauhof organisiert und durchgeführt. Dies beinhaltet die Erstellung der Streulisten, die Planung der Bereitschaften, die Alarmierung, die Überwachung und die Dokumentation des Winterdienstes. Im Rahmen des Winterdienstes werden alle Mitarbeiter des Bauhofs, die Friedhofsgärtner und die städtischen Hausmeister eingesetzt. Pro Winterdienstschicht werden **19 Mitarbeiter** benötigt. Die Mitarbeiter der Friedhöfe und Bürgerhäuser sind aufgabenbedingt nur begrenzt einsetzbar. Darüber hinaus sind derzeit 5 Mitarbeiter des Betriebshofs gesundheitsbedingt für den Winterdienst nicht einsetzbar.

Die erforderlichen Arbeiten werden durch den Einsatz von Handstreupersonal und Maschinen erledigt. Die von Schnee und Eis zu befreienden Flächen - 236 km Geh- Rad- und Straßenfläche - sind im Winterdienstplan ersichtlich.



## 2.8 Gebäudeinstandhaltung

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten am kommunalen Gebäudebestands

- 3 Bürgerhäuser
- 4 Sporthallen
- 11 Kindertagesstätten
- 3 Feuerwehren
- 1 Hallenbad
- 91 Mietwohnungen in 17 Objekten
- 4 Sportanlagen mit Funktionsgebäuden
- 2 Grillhütten
- 1 Schloss Braunshardt

- 1 DRK Gebäude
- 1 Rathaus
- 1 Medienschiff
- 1 Bauhof
- 1 Jugendzentrum

werden zu einem Großteil durch den städtischen Bauhof erledigt. Für unten aufgeführte Arbeiten werden die nachfolgenden Handwerkergewerke eingesetzt.

- 2 Installateure
- 2 Schreiner
- 2 Maler
- 1 Elektriker
- 1 Schlosser
- 1 Fliesenleger

Folgende Arbeiten werden in der laufenden Gebäudeinstandhaltung durch den Bauhof erledigt:

- Maler- und Verputzerarbeiten
- Innen- und Trockenbauarbeiten
- Sanierung von Bädern
- Instandsetzung und Instandhaltung von Sanitäreanlagen
- Verlegen von Fußböden
- Fliesenlegerarbeiten
- Instandsetzung und Austausch von Türen
- Schreinerarbeiten
- Instandsetzung und Austausch von Rollläden und Verschattungsanlagen
- Reparatur und Instandsetzung von elektrotechnischen Anlagen
- Kleinere Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten in den kommunalen Liegenschaften
- Instandsetzung und Neubau von Zaun- und Toranlagen
- Beseitigung von Kanalverstopfungen
- Reinigung und Wartung von Abwassersystemen im Außenbereich
- Instandhaltung und Reparatur von Heizungsanlagen
- Möbelbau für Kita´s
- Reparatur der Bestuhlung in öffentlichen Gebäuden

### Zaunbauarbeiten



### Werkstätten

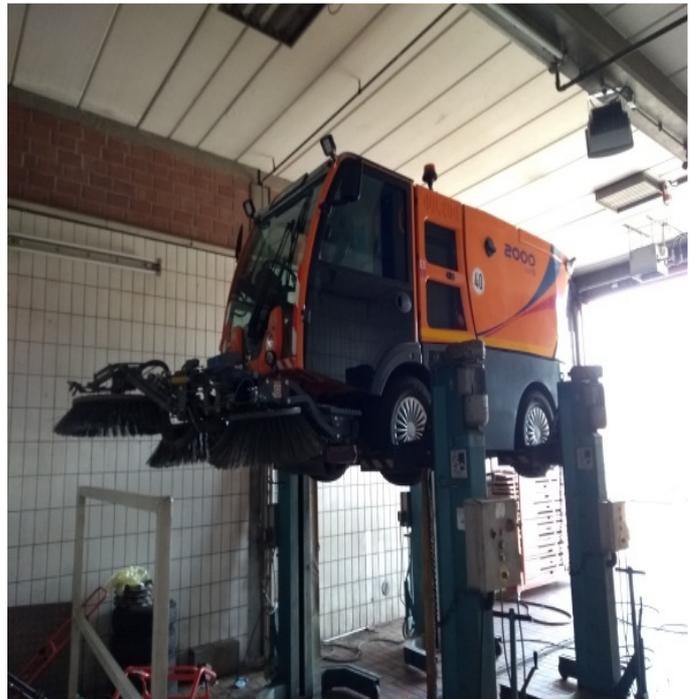


## 2.9 Kfz-Werkstatt

Im Bereich der Kfz Werkstatt werden **2 Mitarbeiter** eingesetzt, die für die laufende Instandsetzung und Wartung der Maschinen, z. B. Rasenmäher, Freischneider, Mähwerke und Nutzfahrzeuge z.B. Holder, Traktoren etc. sicherstellen. Durch das Vorhalten einer eigenen Kfz-Werkstatt werden die Ausfallzeiten für Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten der Fahrzeuge und Maschinen deutlich reduziert. Insbesondere in der Winterdienstzeit ist dieser Umstand von großer Bedeutung, da die Fahrzeuge und Maschinen u.U. rund um die Uhr im Einsatz sind.

Im Einzelnen fallen folgende Arbeiten an:

- Umrüstung des Fuhrparks von Sommer- auf Winterdienst sowie Rückbau im Frühjahr
- Veranlassung aller TÜV-, HU-, UVV-Prüfungen (auch für alle Feuerwehrfahrzeuge)
- UVV-Prüfung für alle Anbaugeräte, Container und Kompressoren
- Wartung und Instandhaltung von Kleingeräten
- Reifenwechsel aller städtischen Fahrzeuge



## 2.10 Sonstige Aufgaben

Neben den vorgenannten Arbeiten werden durch den städtischen Bauhof eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Serviceaufgaben erledigt. Nachfolgend sind hierfür einige Beispiele genannt:

- Auf-und Abbau von Zelten und Festbedarf für interne und externe Veranstaltungen
- Vorbereitung und Durchführung des Weihnachtsmarktes im Schloss Braunshardt
- Auf-und Abbau der selbstangefertigten Konstruktion für den Osterbrunnen in Gräfhausen
- Pflege und Wartung des Geschirrmobiles

- Pflege und Wartung der Bücherschränke
- Aufbau der Waldkinderwagen, regelmäßiger Austausch der Gasflaschen
- Auf und Abbau aller Verkehrszeichen und Absperrungen bei Veranstaltungen: z. B. Mittelaltermarkt, Oldtimer-Treffen, Waldflohmärkte, Sommerfeste etc. (teilweise gegen Entgelt)
- Herrichten von Medienanschlüssen (Strom, Wasser) sowie Müllentsorgung bei Veranstaltungen, z. B. Weihnachtsmärkte, Rock am Tännchen, Filmfest, Kerb in allen Stadtteilen etc.

### **3. Ausrüstungsstand/Fuhrpark**

Für die Erledigung der vielfältigen Aufgaben durch den städtischen Betriebshof ist es unabdingbar, dass die entsprechenden Fahrzeuge und Maschinen zur Verfügung stehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Fahrzeuge und Maschinen zielgerichtet für die Bedürfnisse und Aufgaben des Bauhofs ausgewählt und angeschafft werden.

In den letzten vier bis fünf Jahren wurde der Fahrzeug-, Maschinen- und Gerätefuhrpark modernisiert und auf den neusten Stand gebracht. Beispielfähig sei hier die Anschaffung eines Minibaggers und eines Radladers erwähnt.

Bei der Auswahl der jeweiligen Fahrzeuge, Maschinen und Geräte werden die betroffenen Mitarbeiter in den Entscheidungsprozess einbezogen. Dadurch erhöht sich die Identifikation mit den zu verrichtenden Aufgaben.

Im Einzelnen verfügt der Bauhof über folgende Fahrzeuge, Maschinen und Geräte.

- 10 Nutz-, Pritschen-, Seitenkipper und Handwerkerfahrzeuge
- 2 Traktoren mit Anbauten
- 2 Unimog-Fahrzeuge mit verschiedenen An- und Aufbauten
- 2 Kehrmaschinen
- 4 Kommunalmähfahrzeuge mit Anbauten
- 3 Anhänger in verschiedenen Größen
- 1 Radlader
- 1 1,6 t-Bagger
- 1 Kfz-Service-Fahrzeug
- 2 Fahrzeuge für Friedhöfe

## **4. Personalstand, Auslastungsgrad und Personalentwicklung (Altersstruktur Fluktuation)**

### **4.1 Personalstand und Auslastungsgrad**

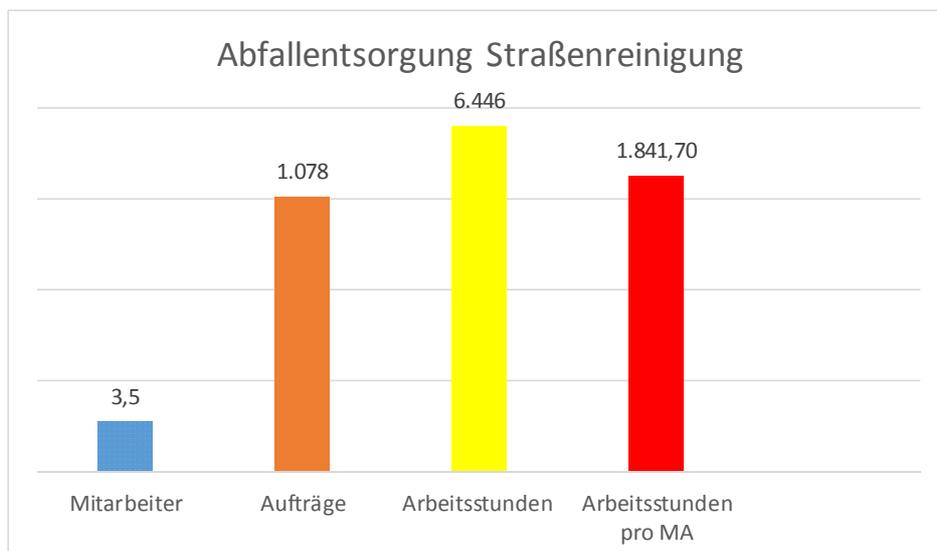
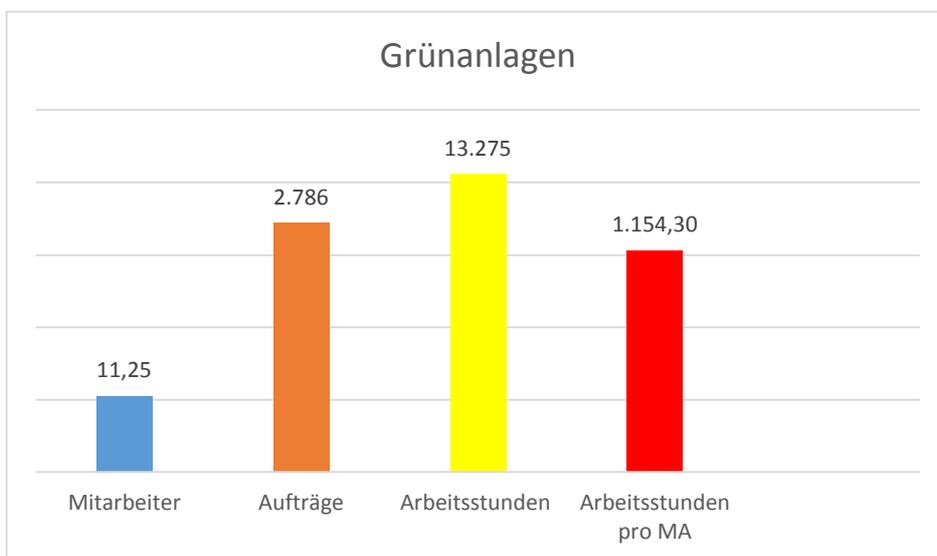
Im Haushaltsjahr 2017 waren auf dem städtischen Bauhof durchschnittlich 29 Handwerker, Mitarbeiter für die Pflege und Unterhaltung der kommunalen Grünanlagen, Mitarbeiter für die Abfallentsorgung und Straßenreinigung beschäftigt.

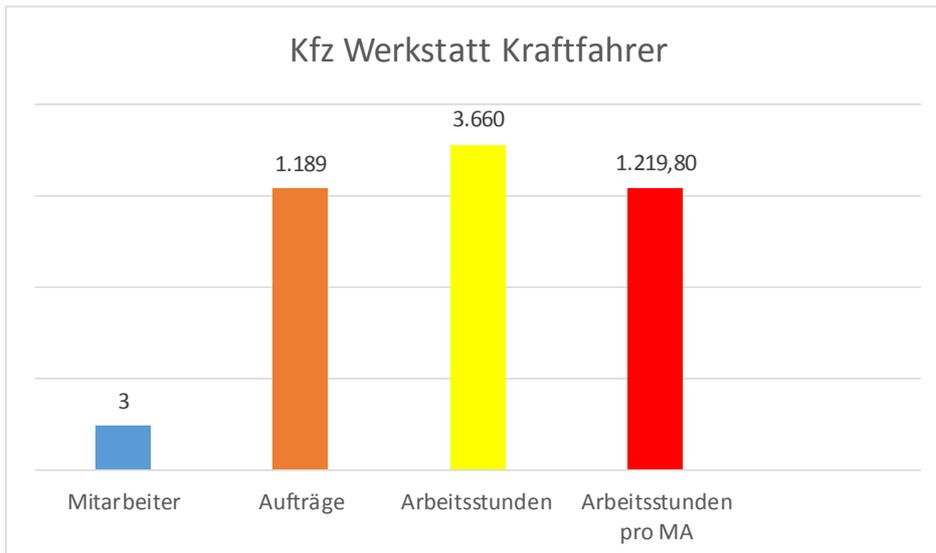
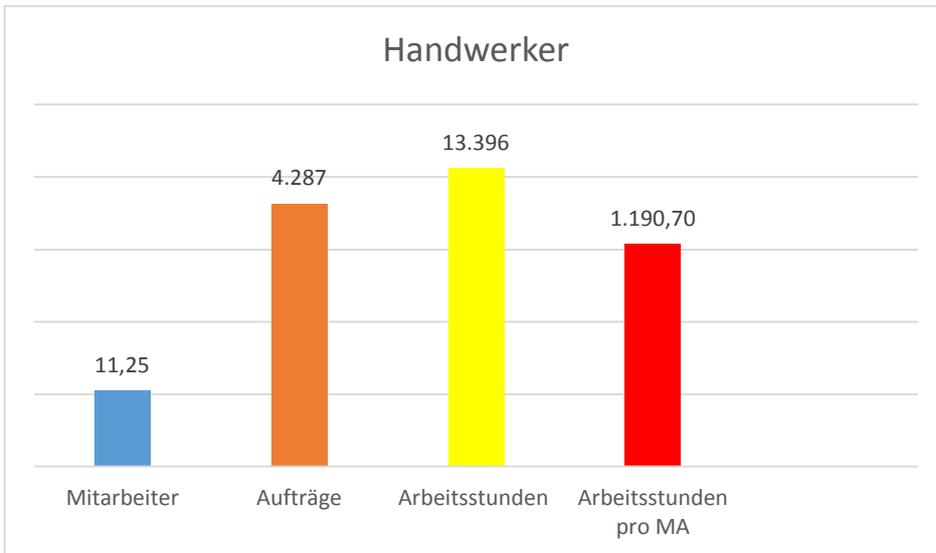
Hinzu kommen 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 3 Teilzeitkräfte), die mit der Leitung und Organisation des Bauhofs beschäftigt waren.

Darüber hinaus waren im Bereich der städtischen Friedhöfe 5 Mitarbeiter mit der Pflege und Unterhaltung der kommunalen Friedhöfe beschäftigt.

Durch die im operativen Geschäft des Bauhofs durchschnittlich eingesetzten 29 Mitarbeiter wurden 9.340 Arbeitsaufträge in insgesamt 36.776 Arbeitsstunden bewältigt. Dies entspricht einer Jahresarbeitsleistung von 1.268 Arbeitsstunden pro Mitarbeiter.

Untergliedert in die jeweiligen Aufgabengebiete stellt sich die Situation wie folgt dar:





#### 4.2 Bewertung der geleisteten Arbeitsstunden

Bei der Auswertung der geleisteten Arbeitsstunden hat sich gezeigt, dass die für die Erfassung der Arbeitsstunden auszufüllenden Stundenzettel zum Teil gar nicht bzw. unzureichend ausgefüllt wurden. So sind z. B. die auf die Arbeitsstunden anzurechnenden Rüstzeiten weitestgehend nicht erfasst worden. Ebenso sind vermutlich von einigen Mitarbeitern keine Stundenzettel ausgefüllt und abgegeben worden, weil diese davon ausgegangen sind, wenn ein Mitarbeiter der Kolonne einen Stundenzettel abgibt, gilt dies auch für die anderen Mitarbeiter der Kolonne. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist davon auszugehen, dass im Haushaltsjahr 2017 die 29 durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter ca. 43.500 statt 39.770 Arbeitsstunden geleistet haben. Dies entspricht einer Arbeitsleistung von 1.500 Arbeitsstunden pro Mitarbeiter.

Von Seiten der Fachbereichsleitung ist künftig verstärkt darauf zu achten, dass alle Stundenzettel der Mitarbeiter ordnungsgemäß ausgefüllt und alle geleisteten Arbeitsstunden erfasst werden.

Insbesondere im Bereich der Grünanlagenpflege zeigt sich, dass der Auslastungsgrad der zur Verfügung stehenden Mitarbeiter (durchschnittlich 11 MA) für die Erledigung der Arbeiten gemäß den Ziff. 1.1., 1.2,1.3 und 1.5 und einer zu pflegenden Gesamtgröße von ca. 200 ha nicht mehr zu leisten ist. Dies zeigt insbesondere der Pflegezustand einiger innerstädtischen Grünflächen. Anstatt zu agieren z. B. zeitnahe Abarbeitung von Pflegeplänen, müssen die Grünkolonnen immer wieder akute Pflegerückstände beseitigen.

Nur durch eine Optimierung, Modernisierung und zielorientierte Steuerung des Maschinen- und Fahrzeugfuhrparks konnten in der Vergangenheit die Herausforderungen im Bereich der Grünanlagenpflege, des Wegebbaus und der Friedhofspflege ausreichend erfüllt werden.

**Durch die stetig wachsenden Aufgaben im Bereich der Grünanlagepflege und um die Herausforderungen die an einen modernen Bauhof gestellt werden erfüllen zu können, ist die Einrichtung einer zusätzlichen Grünkolonne (mindestens 3 Mitarbeiter) unverzichtbar.**

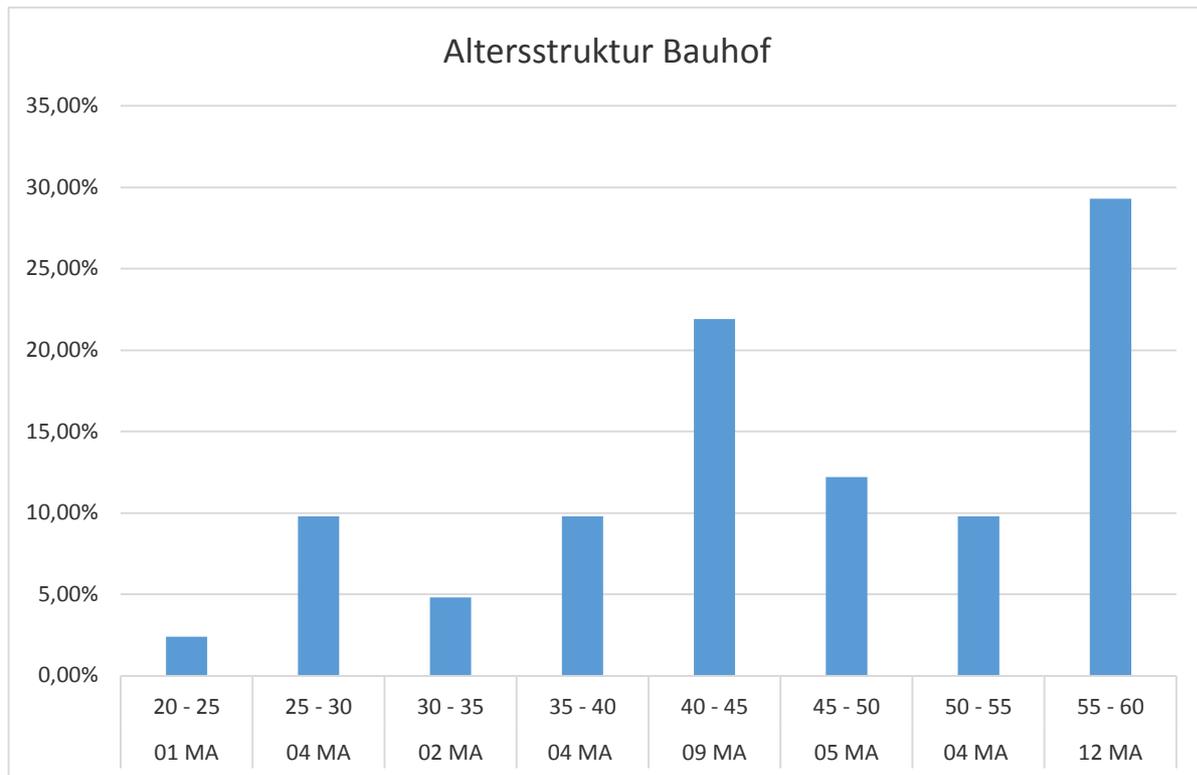
Bei einer Aufstockung des Mitarbeiterbestands im Bereich der Grünanlagenpflege wäre der Bauhof in der Lage, die an ihn gestellten Aufgaben hinsichtlich der Pflege und Gestaltung von Grünanlagen, Parkflächen, Wegeflächen etc. fachgerecht aufzuführen. Zur Kompensation der personellen Mehraufwendungen könnten eine Vielzahl von kostenintensiven fremdvergebenen Leistungen künftig durch die Grünkolonnen des Bauhofs erledigt werden.

Auch die Organisation des gesetzlich vorgeschriebenen Winterdienstes würde durch die Aufstockung des Bauhofpersonalbestandes erleichtert. Der derzeitige Personalbestand lässt dies unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitszeitverordnung nicht mehr zu. Sollte sich diese Situation nicht in absehbarer Zeit durch zusätzliches Personal verändern, wäre die Stadt gezwungen, einen Teil des Winterdienstes mit erheblichem Kostenaufwand an externe Dienstleister zu vergeben.

Mit der Einstellung von mindestens drei neuen Mitarbeitern im Bereich der Grünanlagenpflege könnte somit die Grünflächenpflege deutlich optimiert und der gesetzlich vorgeschriebene Winterdienst planbarer gestaltet werden.

### 4.3 Altersstruktur der Bauhofmitarbeiter

Die Auswertung der Altersstruktur der Bauhofmitarbeiter incl. der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauhofverwaltung und der Friedhofsgärtner erfolgte zum 1. Juli 2018 und stellt sich wie folgt dar:



Das Durchschnittsalter der Bauhofmitarbeiter/innen liegt bei 46 Jahren.

Die Auswertung der Altersstruktur zeigt, dass das Verhältnis der Mitarbeiter zwischen 20 und 45 Jahren gegenüber den Mitarbeitern zwischen 45 und 60 Jahren ausgewogen ist. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen erfahrenen und jungen Mitarbeitern ist für die betriebliche Struktur des Bauhof von großem Vorteil.

### 5. Entwicklung und Perspektiven des Bauhofs

Um den Bauhof für die Zukunft fit machen zu können, ist eine klare und für alle Beteiligten unmissverständliche Aufgabendefinition erforderlich. Sowohl im Bereich der Grünanlagenpflege als auch im Bereich der Gebäudeunterhaltung muss dies geregelt werden.

Dies sollte zum einen durch einen Standardaufgabenkatalog und zum andern durch die Definition von Standards erfolgen.

Darüber hinaus muss das Auftragsvergabemanagement so optimiert werden, dass die zu erledigenden Aufträge grundsätzlich in einer angemessenen Zeit ( max. 6-8

Wochen) erledigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen alle Verfahrensbeteiligten über die Verzögerung und die Gründe der Verzögerung informiert werden.

## 5.1 Standardaufgabenkatalog und Definition der Standards

### 1. Grünanlagenpflege

Lfd.Nr.	Aufgabe	Definition
1.	Mähen des Straßenbegleitgrüns	2 x jährlich
2.	Pflege der innerstädtischen Anlagen (Grünanlagen und Liegenschaften)	
2.1	<b><u>Weiterstadt:</u></b> Groß-Gerauer Straße Mainzer Straße Darmstädter Straße Sudetenstraße Platanenweg Brunnenweg Braunshardter Tännchen 6 Spielplätze Friedhof (außerhalb mähen) Kindergärten Gehölzschnitt Hallenbad Liegewiese mähen Hallenbad Parkplätze Medienschiiff Dachterrasse Platanenrückschnitt Carl Ulrich Straße Städtische Wohnhäuser Gehölzschnitt Wässern der Pflanzkübel im gesamten Stadtgebiet Wässern von Neuanpflanzungen in Absprache mit dem Umweltamt	3 x jährlich 3 x jährlich 4 x jährlich 3 x jährlich 2 x jährlich 2 x jährlich 2 x jährlich 2-3 x jährlich 14 tägig 1 x jährlich 1 x wöchentlich 3 x jährlich 2 x jährlich 1 x jährlich 1 x jährlich 3 x jährlich je nach Wetterlage 3 x jährlich je nach Wetterlage
2.2	<b><u>Riedbahn:</u></b> Kita Gehölzschnitt Wiesenstraße Gehölzschnitt Alte Riedbahntrasse Mulchen und Gehölzschnitt	1 x jährlich 1 x jährlich 2 x jährlich
2.3	<b><u>Braunshardt:</u></b> Lindenstraße vor Astrid-Lindgren Schule Schlossmauer Gehölzschnitt Schlossmauer Wiese mähen Schlosspark Wiese mähen Schlosspark Laub entfernen 7 Spielplätze Kindergarten Gehölzschnitt Potsdamer u. Leipziger Str. Pflege d. Baumscheiben Potsdamer u. Leipziger Str. Wässern d. Baumscheiben	3 x jährlich 1 x jährlich 4 x jährlich 4-5 x jährlich 2 x jährlich 2-3 x jährlich 1 x jährlich 2 x jährlich 3 x wöchentlich je nach Wetterlage
2.4	<b><u>Schneppenhausen:</u></b> Schulstraße Baumscheiben und Anlage	3 x jährlich

2.5	2 Spielplätze	2-3 x jährlich
	Hölderlinstraße Anlagenpflege	2 x jährlich
	Kita Gehölzschnitt	1 x jährlich
	<b><u>Gräfenhausen:</u></b>	
	Darmstädter Landstraße	2-3 x jährlich
	Parkplatz Sportplatz	2 x jährlich
	Platz Volksbank Säuberung u. Platanenrückschnitt	3 x jährlich
	Darmstädter Str./Weiterstädter Weg Anlage und Platanenrückschnitt	2 x jährlich
	4 Spielplätze	2-3 x jährlich
	Kita Gehölzschnitt	1 x jährlich
	Parkplatz (Ries) Gehölzschnitt	1 x jährlich
	Parkplatz (Ries) Pflege	3 x jährlich
	Postplatz Gehölzschnitt	1 x jährlich
	Postplatz Pflege	3 x jährlich
Platz vor ev. Kirche Gehölzschnitt	1 x jährlich	
Platz vor ev. Kirche Pflege	3 x jährlich	

## 2. Gebäudeunterhaltung

Lfd.Nr.	Aufgabe	Definition
1.	Reparatur und Instandsetzung von wasser- und abwasserführenden Installationsanlagen	Im Rahmen der laufenden Gebäudeunterhaltung
2.	Reparatur und Instandhaltung von elektronischen Anlagen	Im Rahmen der laufenden Gebäudeunterhaltung
3.	Instandsetzung und Reparatur von Zaunanlagen	
4.	Reparatur und Instandhaltung von Fußböden	Neuverlegung von Fußböden bis zu einer Größe von max. 30 m <sup>2</sup>
5.	Beseitigung von Verstopfungen in Abwasseranlagen	nur in städtischen Gebäuden
6.	Beseitigung von Graffiti-schmierereien	Im Rahmen der tech. Möglichkeiten
7.	Malerarbeiten	in städtischen Gebäuden
8	Maler-und Fassadenarbeiten	Ausbesserung von Fassadenschäden an städtischen Gebäuden
9	Reparatur von Möbeln	In Kita´s, Rathaus, Schloss Bürgerhäuser
10	Reparatur und Instandsetzung von Rollläden und Türen	im Rahmen der laufenden Gebäudeunterhaltung
11	Kleinere Pflasterarbeiten	nur bei städtischen Gebäuden
12	Fliesenarbeiten	Überwiegen Reparaturen

Der Standardaufgabenkatalog hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und muss ständig weitergepflegt werden. Im Bereich der Gebäudeunterhaltung sollte der Grundsatz gelten, dass der Arbeitsaufwand für Reparaturen und Instandsetzungen je Arbeitsauftrag nicht zwei Tage überschreiten soll. Darüber hinausgehende Arbeiten werden fremdvergeben.

## 5.2 Optimierung des Auftragsvergabemanagement

Ein Teil der Optimierung des Auftragsvergabewesens ist die Festlegung und Definition der zu erledigenden Aufgaben.

Darüber hinaus ist es erforderlich die Ablaufstrukturen und die Kontrollmechanismen zu optimieren.



Für ein funktionierendes Auftragsvergabewesen ist es zwingend erforderlich, dass sich alle Verfahrensbeteiligten an die festgelegten Prozesse halten.

Ebenso ist es wichtig, dass Verzögerungen in der Abarbeitung der erteilten Aufträge mit den Meldern/Auftraggebern rechtzeitig kommuniziert werden.

Aus diesem Grund wurde in der vorgenannten Übersicht die Position „laufende Kontrolle der Aufträge“ als eigener Verlaufsschritt eingefügt.

Diese Aufgabe muss durch eine klare Zuordnung geregelt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, diese Aufgabe bei den Teilzeitkräften des Bauhofs durch entsprechende Erhöhung der Wochenarbeitsstunden anzusiedeln. Neben der Kontrolle der erteilten Aufträge haben diese Mitarbeiter auch die Aufgabe die Rückgabe der ausgefüllten Stundenzettel zu überwachen und die das System „Auftragsvergabewesen“ einzupflegen. Die laufende Kontrolle der erteilten Aufträge durch die Mitarbeiterinnen des Bauhof erfolgt in enger Abstimmung mit dem Fachdienstleiter Bauhof.

## **6. Fazit**

Das vorliegende Konzept zur Organisation des Bauhofs dient zum einen als Bestandsanalyse und zum andern soll es Regelungen aufzeigen, wie der Bauhof seine Aufgaben in Zukunft sachgerecht und schneller erledigen kann. Um dieses Ziel erreichen zu können, sind die im Konzept angeführten Definitionen und Standardaufgabenkataloge zu beachten. Im Bereich des Gebäudemanagements soll der Bauhof als sogenannte „schnelle Eingreiftruppe“ nur noch unvorhersehbare kleinere Maßnahmen übernehmen. Planbare Projekte sollen künftig fremdvergeben werden. Die qualifizierten Handwerker sollen künftig ihren Fähigkeiten entsprechend eingesetzt werden. Weniger qualifizierte Aufgaben, wie z. B. das Stellen von Verkehrsschildern müssen dann fremdvergeben werden.

Durch die Schaffung von drei zusätzlichen Stellen im Bereich der Grünanlagenpflege soll der Pflegezustand der städtischen Grünanlagen deutlich verbessert werden.

Die unter 5.2 beschriebenen Schritte, insbesondere die Überwachung und die laufende Kontrolle der sich in Bearbeitung befindlichen Aufträge, ist hierbei von großer Bedeutung. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten und um ein hohes Maß an Zufriedenheit erzielen zu können, ist es wichtig, die Auftraggeber bzw. die Melder von Aufträgen, insbesondere bei Verzögerungen rechtzeitig über den Bearbeitungsstand der Aufträge zu informieren.

Ebenso muss zwischen den einzelnen Fachdiensten des Fachbereichs V Immobilienmanagement eine laufende bzw. regelmäßige Abstimmung der vorliegenden

Arbeitsaufträge erfolgen. In einer wöchentlichen Abstimmungsrunde sollten Themen wie Priorisierung und Detailabstimmungen geklärt werden.

Allen Verfahrensbeteiligten (Melder, Auftraggeber, Verwaltungsführung) muss jedoch klar sein, dass die Leistungskapazität des Bauhofs sowohl im Grünanlagenbereich als auch im Handwerkerbereich begrenzt ist.

Wenn durch „Sonderaufgaben“ wie z. B. Weihnachtsmarkt, Jubiläumsfeiern, Vereinsveranstaltungen etc. Kapazitäten des Bauhofs in einer hohen Ausprägung gebunden werden, fehlen diese Kapazitäten an anderer Stelle. Es ist daher wichtig, dass auch dieser Umstand bei der Leistungsbeurteilung des Bauhofs entsprechend gewürdigt wird.

Zukünftig muss der Bauhof immer wieder an die aktuelle Entwicklung angepasst werden.