



## öffentliche Sitzung

14.12.2020

Gemeinderat Langenargen

---

AZ: 881.0  
SV Nr. 2020/176

Ersteller: Klaus-Peter Bitzer

---

### Aufbau eines Hausmeisterpools

---

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Schaffung von zwei weiteren Hausmeisterstellen zu.
2. Die vorhandenen Hausmeisterstellen bei der Gemeinde Langenargen werden in einem Hausmeisterpool gebündelt.
3. Der Hausmeisterpool soll auf der technischen Seite dem Facility-Bereich, Sanierungs- und Energiemanagementbereich zugeordnet werden. Veranstaltungstechnisch sollen die entsprechenden Absprachen mit dem Amt für Tourismus, Kultur und Marketing erfolgen.
4. Die Personalkosten sind in den Haushaltsplan 2021 einzustellen.
5. Im Stellenplan 2021 sind die Stellen abzubilden.

#### **Sachverhalt:**

Bei der Gemeinde Langenargen sind derzeit 2 Hausmeister mit einem jeweiligen Stellenumfang von 100 % eingesetzt. Die Betreuung dieser beiden Hausmeister umfasst folgende Bereiche:

- a) Hausmeister im Bereich des Schulcampus mit Tätigkeiten in den Schulgebäuden, Turn- und Festhalle, Lehrschwimmbecken und teilweise Kinderkrippe. Teilweise auch Tätigkeiten im Bereich der Veranstaltungsorganisation und -betreuung im Rahmen der Turn- und Festhalle.

b) Hausmeister in den Bereichen Münzhof, Schloss Montfort, Kavalierhaus und Rathaus.  
Vorwiegend im Münzhof mit Veranstaltungsorganisation und -betreuung.

Bei Hausmeister sind im Rahmen ihrer jeweiligen Tätigkeiten voll ausgelastet.

Da der Hausmeister im Münzhof aufgrund der Berentung ab 01.01.2021 nicht mehr zur Verfügung steht, wurde diese Stelle neu ausgeschrieben und muss wiederbesetzt werden.

Zwischenzeitlich betreut die Gemeinde Langenargen auch 28 Wohnungen in verschiedenen Gebäuden im Bereich der Obdachlosen- und Asylbewerberunterbringung. Der Abschluss dieser Mietverträge und die technische Betreuung wurde zu Beginn der vielfachen Wohnungsanmietungen durch das Hauptamt der Gemeinde mit teilweiser Unterstützung durch das Ortsbauamt durchgeführt. Dies ist seitens des Bereichs öffentliche Sicherheit und Ordnung des Hauptamtes so nicht mehr leistbar. Aufgrund der großen Anzahl an Verträgen wurde diese Aufgabe zwischenzeitlich auf die Liegenschaftsverwaltung im Bereich des Ortsbauamtes übertragen. Gleichzeitig ist der technische Bereich im Ortsbauamt mit weiteren vielfältigen Aufgaben für ebendiese Wohnungen belastet. Von dieser Seite her ist die zusätzliche, aufwändige Aufgabe, verbunden mit der Verwaltung und technischen Überwachung weiterer Gebäude ebenfalls schwierig zeitlich zu bewältigen. Dies gilt auch für gemeindeeigene Gebäude, insbesondere wenn diese Veranstaltungsräumlichkeiten beinhalten.

Eine dabei entstandene Hauptproblematik ist die regelmäßige technische und kontrolltechnische Überwachung der Objekte, verbunden mit der regelmäßigen Begehung, Kontrolle und Durchführung von kleineren Reparaturen und Koordination und Überwachung von größeren Reparaturen. Ebenso gilt es hier zu erwähnen, dass das ökologische Nutzerverhalten in Bezug auf Energieverbräuche optimiert werden könnte. Dies stellt auch eines der Aufgabengebiete des Energie- und Sanierungsmanagements dar. Da dies sehr viel Zeit in Anspruch nimmt, sind die Kollegen im Ortsbauamt ebenso an der Leistungsgrenze angelangt.

Um diese Situation abzufangen, wäre es hilfreich, wenn weitere Hausmeisterstellen, speziell im Bereich der o.g. technischen Betreuung geschaffen werden könnten. Gedacht ist dabei an zwei zusätzliche Hausmeisterstellen.

Vorteil wäre, dass diese Hausmeister sich im Krankheits- oder Urlaubsfall gegenseitig vertreten könnten und bei Bedarf – also auch bei Behebung von Gebäudeschäden oder Durchführung von Reparaturen - gegenseitig unterstützen könnten. Dennoch sollte für ein jeweiliges Objekt natürlich eine feste Person zugeteilt werden. Somit könnte, auch in Zusammenhang mit den anderen Hausmeistern ein Hausmeisterpool gebildet werden, der dann federführend im Facility-Management-Bereich des Ortsbauamtes angesiedelt wäre und über den sehr schnell agiert werden könnte. Dies würde zu einer Entlastung auf dieser Seite führen, damit die eigentlichen Aufgaben dieser Stelle, also neben dem Facility- auch das Sanierungs- und Energiemanagement vorangebracht werden können.

Zu den Aufgaben der Hausmeister würde unter anderem gehören:

- Unterhaltung der zugewiesenen Objekte und Grundstücke sowie deren technische Einrichtungen,
- Ausübung der Schlüsselgewalt (Weitergabe von Schlüssel an Dritte, Zuständigkeit für eventuell vorhandene Alarmanlagen),
- Verkehrssicherungspflicht der Fuß- und Gehwege sofern notwendig, Winterdienst sofern notwendig,
- Gefahrenabwehr, Meldungen bei Einbrüchen/Diebstählen und Sicherung des Gebäudes,
- Wartung von Sicherheitseinrichtungen,
- Durchführung von kleineren Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten,
- Verantwortung für Sauberkeit und Ordnung der Objekte, Überwachung der Reinigung sofern notwendig,
- Bedienung der Heizung einschl. Sauberhalten der Heizräume,
- Bedienung der Beleuchtungsanlagen,
- Belüftung der Räume,
- Störungen an allen technischen Anlagen im Rahmen der kleinen Gebäudeunterhaltung beheben bzw. Fachhandwerker beauftragen,

- Einfluss auf das Nutzerverhalten im Hinblick auf sparsamen Umgang mit allen Energiequellen ausüben,
- Verrichtung von dienstlichen Gängen u.a. Postgängen,
- Verbrauchsablesungen und im Rahmen der „kleinen Gebäudeunterhaltung“ Auftragsvergabe und Überwachung der Materialbeschaffung bzw. durchzuführenden Arbeiten.

**Kosten/Finanzierung:**

Durch die Schaffung der beiden Stellen würde sich ein Personalkostenmehraufwand von ca. 90.0000 € ergeben. Dieser Mehraufwand könnte aufgrund der nicht so hohen Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst abgebildet werden. Beide Stellen sind dann im Stellenplan 2021 enthalten.

**Sichtvermerke:**

Klaus-Peter Bitzer  
Leiter des Hauptamtes

Markus Stark  
Ortsbaumeister

Achim Krafft  
Bürgermeister