

Kurzbericht

Anlage - Nr.: H/499/2026

Abteilung: Hochbauamt	Datum: 27.04.2026
	AZ: R4-H- H/L

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2026	öffentlich

Antrag des Stadtratsmitgliedes C. Wedlich für die CSU-Stadtratsfraktion gem. § 15 GeschO vom 05.01.2023 betreffend mehr Eigenverantwortung für die Nutzer von städtischen Liegenschaften bei dringend notwendigen Reparaturen oder Schäden im Gebäude (Bauunterhalt)

- I. Mit Schreiben vom 31.01.2026 beantragt Stadtrat Christian Wedlich einen Sachstandsbericht der Schulleiter sowie der Verantwortlichen von Bauamt, Schulverwaltung und der betroffenen Schulhausmeister. Ziel ist, entsprechende Mittel für die dezentrale Bewirtschaftung von kleineren Bauunterhaltsmaßnahmen in den Haushalt 2026 mit einzustellen.
Diesem liegt ein Antrag vom 5.1.2023 zu mehr Eigenverantwortung für die Nutzer von städtischen Liegenschaften bei dringend notwendigen Reparaturen oder Schäden im Gebäude insbesondere im Bauunterhalt an den Bayreuther Schulen zu Grunde.
- II. Mit Bekanntgabe im Stadtrat am 12.02.2026 (Haushaltsplanberatungen) wurde über den Zwischenstand berichtet und eine ausführliche Behandlung im SeA angekündigt:

Mit Beschluss des Bauausschuss vom 09.07.2024 wurde im Zeitraum von September 2024 bis zum Jahresende 2025 an zwei städtischen Schulen ein Hausmeister-Pilotprojekt durchgeführt. Als Projektschulen wurden die Alexander-von-Humboldt-Realschule sowie das Graf-Münster-Gymnasium ausgewählt.

Ziel des Projektes war, durch eine eigenverantwortliche Bewirtschaftung eines zugewiesenen Budgets sowie die direkte Beauftragung von Störfallabhilfe- und Handwerkerleistungen eine schnellere und praxisnähere Bearbeitung von Bauunterhalts- und Störfällen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob durch eine Dezentralisierung von Zuständigkeiten Effizienzsteigerungen, Kosteneinsparungen und eine höhere Nutzerzufriedenheit erreicht werden kann.

Beiden Schulen wurden im Rahmen des Pilotprojektes vergleichbare Handlungsspielräume eingeräumt, insbesondere die eigenständige Auslösung kleinerer Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie direkte Beauftragungen externer Handwerksbetriebe mit einhergehender reduzierter Einbindung zentraler Verwaltungsstellen bei Standardstörungen.

Ebenso sollte eine eigenverantwortliche Mittelbewirtschaftung innerhalb vorab definierter Budgetgrenzen getestet werden. Die Abwicklung der

Eingangsrechnungen erfolgte im gesamten Verlauf der Testphase aber beim Hochbauamt.

In den vergangenen Monaten haben nunmehr Schulverwaltung und Hochbauamt unter Einbeziehung der Leiter der beteiligten Schulen sowie der betroffenen Hausmeister die Ergebnisse des Testzeitraums besprochen und ausgewertet: Die organisatorischen, personellen und baulichen Ausgangsbedingungen der beiden Schulen unterschieden sich rückblickend teilweise.

So verlief an der **Alexander-von-Humboldt-Realschule** das Pilotprojekt überwiegend erfolgreich. Insbesondere konnten folgende positive Effekte festgestellt werden:

- zügige Bearbeitung von Alltagsstörungen (z. B. Sanitär-, Beleuchtungs- und kleinere Elektroprobleme)
- hohe Eigeninitiative und Verantwortungsübernahme des eingesetzten Hausmeisters
- gute Kenntnis der Gebäudesubstanz und der betrieblichen Abläufe vor Ort
- kurze Entscheidungswege und reduzierte Ausfallzeiten
- positive Rückmeldungen seitens der Schulleitung und der Nutzenden

Die Vorgaben zur dezentralen Mittelbewirtschaftung wurden sachgerecht wahrgenommen, die Maßnahmen waren nachvollziehbar dokumentiert und bewegten sich im vorgesehenen Kostenrahmen.

Am **Graf-Münster-Gymnasium** zeigte das Pilotprojekt hingegen nur eingeschränkt den gewünschten Erfolg. Dabei traten hier unter anderem folgende Herausforderungen auf:

- Unsicherheiten bei der Abgrenzung von Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnissen,
- unzureichende oder verzögerte Beauftragung von Handwerksleistungen,
- eingeschränkte administrative und organisatorische Kapazitäten vor Ort,
- teilweise fehlende Erfahrung im Umgang mit Budgetverantwortung und Beauftragungsfragen,
- stark erhöhte Abstimmungsbedarfe mit der Schulverwaltung und insbesondere dem Hochbauamt.

In der Folge konnten Störungen nicht in allen Fällen zeitnah behoben werden. Die erhoffte Entlastung der zentralen Stellen sowie auch zeitliche Synergien traten nur teilweise ein.

Das Pilotprojekt hat gezeigt, dass eine dezentrale Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln und Beauftragungsbefugnissen grundsätzlich funktionieren kann, jedoch signifikant von den jeweiligen personellen, organisatorischen und strukturellen Rahmenbedingungen an der jeweiligen Schule abhängig ist. Insbesondere wurde deutlich, dass der Erfolg maßgeblich an die Qualifikation, Erfahrung und Arbeitsweise der vor Ort eingesetzten Personen gebunden ist, einheitliche Standards, klare Prozesse und fachliche Begleitung zwingend erforderlich sind und ohne eine zentrale Koordination die Gefahr von Qualitätsunterschieden, ineffizienten Abläufen und eingeschränkter Transparenz besteht. Das unterschiedliche Abschneiden der beiden Schulen macht deutlich, dass eine rein dezentrale Lösung nicht flächendeckend und nachhaltig übertragbar ist.

Die Ergebnisse des Pilotprojektes bestätigen die grundsätzliche Zielrichtung einer stärkeren operativen Nähe zur Liegenschaft, zeigen jedoch zugleich die Grenzen

einer vollständig dezentralen Organisation auf.

Vor diesem Hintergrund sollen die Erfahrungen dieses Pilotprojekts zunächst für erste konzeptionelle Überlegungen genutzt werden, um ein Facilitymanagement (FM) mit zentraler Organisation, Steuerung und Controlling aufzubauen. Eine solche Einheit könnte die positiven Elemente (schnelle Reaktion, Objektkenntnis) integrieren, zudem eine zentrale Steuerung die erforderlichen Standards und Fachkompetenzen sichern und schließlich ein einheitliches Qualitäts- und Effizienzniveau gewährleisten. Aus diesem Grund schlagen die beteiligten Referate und Dienststellen vor, zunächst in einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe mit den betroffenen Dienststellen wie HT, GR, H, SCH, SPO u.a. erste konzeptionelle Überlegungen zu einem FM zu erarbeiten und hierzu ergänzend die GEWOG als Experten und potenziellen Auftragnehmer einzubinden.

Zudem hat sich in der Praxis herausgestellt, dass abgesprochene Meldungs- und Beauftragungswege zeitaufwändig, durchlässig und zu wenig stringent in der Umsetzung verfolgt werden. Bei der Frage: „Wann ist wer bei welchem Ereignis zuständig?“ traten vermehrt Abstimmungsprobleme auf.

So soll prioritär ein digitales Meldeportal mitsamt einer Auftrags- und Meldeverwaltung („Ticketsystem“) eingeführt werden. Derzeit wird in Zusammenarbeit zwischen SCH und ISD eine derartige digitale Lösung für die Zusammenarbeit mit den Schulen erarbeitet und soll bis zu den Sommerferien in den Testbetrieb gehen.

Fazit:

Aus den genannten Gründen soll die vom Antragssteller vorgeschlagene Vorgehensweise, in den Haushaltsplanungen Mittel für die dezentrale Bewirtschaftung kleinerer Bauunterhaltsmaßnahmen an den Schulen einzustellen, aus Sicht der Dienststellen R3/SCH und R4/H nicht weiterverfolgt werden. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass das System nicht den gewünschten Erfolg bringt und somit nicht in weiteren städtischen Liegenschaften angewendet werden sollte.

Im Tagesgeschäft wird aus Sicht R4/H und R3/SCH zunächst deutlich, dass untersucht werden sollte, welche Vorteile und ggf. Nachteile mit einem zentralen FM im Vergleich zu den Aufgabenteilungen und bestehenden Prozessen in und zwischen den betroffenen Dienststellen (u.a. HT, GR, H, SCH, SPO) bestehen, da dies allein durch den Zuwachs mit jedem neuen aber auch neu sanierten Gebäude nicht nur für H notwendiger wird. Die Nutzeranforderungen steigen, die Anlagentechnik wird umfangreicher, die Technik komplexer – die Überwachung und Steuerung dieser Bereiche ist eine der möglichen Aufgaben eines FM. Aktuell übernimmt einen Großteil dieser Aufgaben für die Gebäude die Abteilung Bauunterhalt im Hochbauamt. Mögliche Aufgabenüberschneidungen gilt es auch im Kontext mit den infrastrukturellen und kaufmännischen Aufgaben zu prüfen.

So wird vorgeschlagen, erste konzeptionelle Überlegungen zu einem FM verwaltungsintern zu erarbeiten und den Konzeptentwurf den Gremien zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein

ja

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:	II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein, keine Auswirkung
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:	

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung und beschließt, den Antrag nicht weiterzuverfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, erste konzeptionelle Überlegungen – möglicherweise mit externer fachlicher Unterstützung - zu einem Facilitymanagement zu erarbeiten und über den Fortgang der Planungen mit möglichen Organisationsänderungen in den Gremien zu berichten.