

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

4. November 2024

Bericht und Antrag 15128

Erhöhung Stellenplan im Bereich Planung, Bau & Umwelt – Abteilung Liegenschaften & Anlagen – Projektleitung Hochbau 60% (befristet)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

An der Einwohnerratssitzung vom 9. September 2024 beantragte der Gemeinderat mit Bericht und Antrag 15119 die befristete Erhöhung des Stellenplans in der Abteilung Liegenschaften & Anlagen für eine Projektleitung Hochbau um 60%. Die Fraktion Die Mitte stellte einen Rückweisungsantrag für diese Stelle. Sie argumentierte, dass die Genehmigung der Stelle nach Vorliegen der Abstimmungsergebnisse der Volksabstimmung vom 24. November 2024 zu den Projektierungskrediten für die Erweiterung der Schulanlagen im Bünzmatt und Junkholz erfolgen soll. Der Antrag sei an der Einwohnerratssitzung vom 9. Dezember 2024 erneut zu traktandieren.

Der Gemeinderat zeigte sich bereit, den Antrag zurückzuziehen und an der Einwohnerratssitzung im Dezember erneut zu traktandieren. Der Gemeinderat wies bei der Beratung darauf hin, dass die zusätzlichen Stellenpensen unabhängig des Ausgangs der Volksabstimmung benötigt werden. Die Aufgaben und Arbeitsaufwände, welche die zusätzlichen Pensen notwendig machen, fallen sowohl bei einer Annahme wie auch bei einer Ablehnung der Projektierungskredite an. Neben den Aufgaben der Stelle, die keinen Zusammenhang zu den Schulraumprojekten haben, sind bei einer Zustimmung die definitiven Bauprojekte oder bei einer Ablehnung die Gesamtplanung neu aufzugleisen und die zusätzlichen Provisoriumsprojekte zu planen.

Aufgrund der einzuhaltenden Fristen und der ordentlichen Behandlung der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission ist es nicht möglich, den Antrag erst nach der Volksabstimmung vom 24. November 2024 zu stellen, wenn eine Behandlung, wie von der Fraktion Die Mitte gefordert, am 9. Dezember 2024

angestrebt wird. Eine spätere Behandlung im Einwohnerrat im März 2025 führt zu einer späteren Anstellung. Aufgrund des grossen Projektdrucks ist eine verzögerte Anstellung zu vermeiden.

1.1 **Zuständigkeit**

Gemäss Gemeindeordnung (GO Wohlen § 28 Abs. 2 Ziff. 14) fasst der Einwohnerrat Beschluss über die Veränderung der Summe der Stellenprozente des festangestellten Gemeindepersonals. Ausgehend davon wird in jedem Fall für sämtliche Pensenerhöhungen ein Bericht und Antrag an den Einwohnerrat gerichtet.

1.2 **Stellenetat der Gemeindeverwaltung / Finanzplan**

Der Gemeinderat hat im Juni 2018 die Mitglieder der Geschäftsleitung beauftragt, zum aktuellen Stand eine Gesamtbeurteilung des Stellenspiegels ihrer Bereiche für die nächsten zehn Jahre zu erstellen. Diese wird jeweils jährlich überprüft und angepasst. Die Gesamtbeurteilung diene dem Gemeinderat zunächst intern zur Abschätzung des Gesamtbedarfs und in der Folge zur Festlegung des politischen Vorgehens.

Auf der Basis dieser Erhebungen wurde der **«Stellenetat der Gemeindeverwaltung – voraussichtliche Entwicklung»** erstellt, welcher als ein integrierter Bestandteil des Finanzplanes der Einwohnergemeinde die fortlaufende Veränderung aufzeigt. Die Aufstellung über die voraussichtliche Entwicklung des Stellenetats dient einerseits zur transparenten Orientierung der politischen Entscheidungsträger und andererseits zur weiteren Schärfung des Finanzplanes. Der Einwohnerrat soll einerseits Kenntnis über den aktuellen Stand des Stellenplanes erhalten und andererseits einen umfassenden Überblick über den voraussichtlichen Stellenbedarf der Gemeindeverwaltung der jeweils kommenden 10 Jahre.

Der Finanzplan 2025-2034 (Geschäftsnummer 15105), in welchem der **«Stellenetat der Gemeindeverwaltung – voraussichtliche Entwicklung»** bereits zum fünften Mal dargestellt ist, wurde anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 13. Mai 2024 behandelt und zur Kenntnis genommen.

Eine Prognose der Stellenentwicklung in der Gemeindeverwaltung über den genannten Zeithorizont gestaltet sich äusserst schwierig. Auf das Aufgabengebiet der einzelnen Bereiche und Abteilungen bezogen, müssen in Anbetracht der zu erwartenden Entwicklung, naheliegende Annahmen getroffen werden. Dabei gelangen folgende Indikatoren zur Anwendung:

Stellenetat Gemeindeverwaltung Wohlen 2025 bis 2034			
<u>Quantität</u> Betrachtung der Geschäftslast (Anzahl zu verarbeitender Geschäftsfälle) unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Abschätzung mittelbarer oder unmittelbarer Einflüsse diesbezüglich auf das entsprechende Aufgabengebiet (lineare oder progressive/degressive Entwicklung).	<u>Recht</u> Betrachtung der rechtlichen Entwicklung hinsichtlich Zuständigkeit (Verantwortung für Vollzug) und Komplexität (Umfang/Einflüsse auf Vollzug). Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf das entsprechende Aufgabengebiet.		
	<u>Qualität</u> Berücksichtigung der Komplexität von Vollzugsaufgaben. Betrachtung ob die Abläufe im entsprechenden Aufgabengebiet durch übergeordnete oder selbstbestimmte Organisationsänderungen komplizierter sowie aufwändiger werden oder ob eine Vereinfachung zu erwarten ist.	<u>Technik</u> Berücksichtigung der technischen Entwicklung. Betrachtung automatisierter Abläufe mit Unterstützung von Informatikmitteln. Abschätzung der Einflüsse auf die Prozesse unter Berücksichtigung der Entwicklungen von E-Government.	

Gesellschaft

Einbezug der gesellschaftlichen Entwicklung hinsichtlich der Bevölkerungsstrukturen. Berücksichtigung der zu erwartenden Einflüsse auf das entsprechende Aufgabengebiet (Alter, Migration, Bildung usw.)

Organisation

Weitestgehende Berücksichtigung absehbarer organisatorischer Entwicklungen (z.B. Schaffung Gemeindebüro, Übernahme regionale Aufgaben usw.). Inputs auf das organisatorische Design von Abläufen. Einbezug personeller Entwicklungen (Aus-/Weiterbildung, Pensionierungen usw.).

Ausgehend von den in Betracht zu nehmenden Indikatoren spielt insbesondere das Mengengerüst – gestützt auf der Prognose des Bevölkerungswachstums – eine entscheidende Rolle. Hierzu bestehen verschiedene Planungsgrundlagen. Basierend auf den vorhandenen Erhebungen diesbezüglich, ist über den massgebenden Zeithorizont von 10 Jahren bis im Jahr 2034 von einem jährlichen Anstieg der Einwohnerzahl von 400 bis 500 Personen auszugehen.

Wie aus den in Betracht zu nehmenden Indikatoren herzuleiten ist, ist im Rahmen des Mengengerüsts (Einwohnerzahl) auch die strukturelle und demografische Situation zu beachten. Dabei bestehen in Bezug auf die jeweiligen Aufgabengebiete der betreffenden Bereiche und Abteilungen unterschiedliche Abhängigkeiten, welche es zu berücksichtigen gilt. Dazu liegen ebenfalls verschiedene Planzahlen vor, welche individuell bei der Bedarfserhebung mit einzubeziehen sind.

Der Auszug aus dem aktuellen Stellenetat weist folgenden (gegenüber dem im Finanzplan 2025-2034 teilweise überarbeiteten) Bedarf für das Jahr 2025 aus und die damit verbundene Anpassung des Stellenplanes:

Planung, Bau & Umwelt	Ist	Bedarf 2025	Soll
Bereichsleitung	100%	+ 0%	100%
Sekretariat	300%	+ 0%	300%
Tiefbau & Verkehr	380%	+ 0%	380%
Umwelt & Energie	80%	+ 0%	80%
Werkhof	1'190%	+ 0%	1'190%
Ortsentwicklung	60%	+ 0%	60%
Baugesuche	220%	+ 0%	220%
Liegenschaften & Anlagen	400%	+ 60%	460%
Hauswarte	1'470%	+ 0%	1'470%
Reinigungspersonal	1'115%	+ 0%	1'115%
Total	5'315%	+ 60%	5'375%

2. ZIEL

Es geht um die befristete Erhöhung des Stellenplanes der Abteilung Liegenschaften & Anlagen, Team Hochbau um 60%. Die befristete Stellenerhöhung stellt sicher, dass die anstehenden Hochbauprojekte mit eigenen Ressourcen geleitet werden können. Aufgrund des zwingenden Charakters der Liegenschaftsprojekte und insbesondere der Schulraumprojekte sind die Aufgaben zwingend zu erbringen. Eine externe Mandatierung der Projektleitungsaufgaben soll vermieden werden.

3. STELLENBEDARF PLANUNG, BAU & UMWELT, ABTEILUNG LIEGENSCHAFTEN & ANLAGEN, PROJEKTLEITUNG HOCHBAU 60% (BEFRISTET)

3.1 Quantität

Aufgrund des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und der Genehmigung der entsprechenden Projektkreditkredite hat die Abteilung Liegenschaften und Anlagen 2024 den Auftrag erhalten, folgende Projekte weiterzuverfolgen:

- Projektierung Neubau Schulhaus Bünzmatt, 13 Klassen (B & A 15106) mit Turnhalle
- Projektierung Neubau Schulhaus Junkholz, 9 Klassen (B & A 15107)
- Projektierung Containerprovisorien Bünzmatt und Junkholz (B & A 15108), Übergangslösung
- Projektierung Neubau Doppelkindergarten Farn (B & A 15110)

Sollten die beiden Projektkreditkredite für die Erweiterungen im Schulzentrum Bünzmatt und Junkholz abgelehnt werden, muss der ausgewiesene Schulraumbedarf mittels provisorischer Lösungen sichergestellt werden. Es sind seitens Verwaltung mindestens dieselben Aufwendungen zu leisten, wie sie für die Projektierung der beiden Erweiterungsprojekte anfallen. Überdies fallen bei einer Ablehnung der Kredite zusätzliche Aufwände für die Überarbeitung der generellen Strategie an.

Darüber hinaus wurde die Realisierung der folgenden Projekte beschlossen (Auszug):

- Realisierung Friedhof Urnenplattengräber (B & A 15111)
- Realisierung Sanierung Schadstoffe Gemeindehaus und WC-Anlagen (B & A 15116)
- Realisierung Umnutzung Bünzstrasse 3 in Zivilstandsamt (Ortsbürgergemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024)

Gemäss Finanzplan steht zusätzlich eine Reihe von weiteren Bauvorhaben an, unter anderem die Folgenden:

- Sanierung Schulgebäude Junkholz
- Sanierung Bünzmatt I und II
- Neubau Schulhaus Farn
- Neubau Kindergarten Anglikon
- Sanierung Tennisplätze Niedermatten
- Ersatz Naturrasen mit Kunstrasen Niedermatten

Die bauherrenseitige Projektleitung dieser Vorhaben erfolgt am effizientesten und am kostengünstigsten durch das Team Hochbau der Gemeinde. Die Auslagerung der bauherrenseitigen Projektleitung an externe Firmen ist grundsätzlich möglich, jedoch mit einem Zusatzaufwand zur Begleitung der extern Mandatierten und viel höheren Kosten verbunden.

Um die erhöhte Projektlast infolge der bereits beschlossenen Projekte in den Jahren 2025 bis 2028 zu bewältigen, sind zusätzliche personelle Ressourcen unumgänglich. Aus diesem Grund soll der Stellenetat des Teams Hochbau auf vier Jahre befristet um 60% erhöht werden.

Aktuell leistet das 3-köpfige Team Hochbau (270 Stellenprozente) Mehrarbeit und schiebt Ferien hinaus (154 Mehrstunden, 39 nicht bezogene Ferientage, Stand 24. Oktober 2024). Aufgrund mangelnder interner Ressourcen mussten bereits im Laufe des Jahres 2024 drei Projekte extern mandatiert werden: Doppelkindergarten Farn, Containerprovisorium Bünzmatt und Containerprovisorium Junkholz. Zur Überbrückung eines Mutterschaftsurlaubes musste mangels interner Ressourcen ein weiteres externes Mandat erteilt werden.

Sofern alle im Finanzplan aufgeführten Bauvorhaben in den vermerkten Zeiträumen realisiert werden sollen, sind weitere Erhöhungen des Stellenetats kaum vermeidbar.

3.2 Qualität

Die Beurteilung des Erfolges von Bauprojekten erfolgt anhand von drei Kriterien: Qualität, Kosten und Termine. Die Gemeinde Wohlen hat sich insbesondere im Bereich der Kosten für die anstehenden Schulraumprojekte sehr ambitionierte Ziele gesetzt. Umso wichtiger wird neben der Kostenkontrolle aber auch das Projektcontrolling bezüglich vereinbarter und damit erwarteter Qualität sowie Termintreue, um sicherzustellen, dass die Kosteneinsparungen nicht durch Abstriche in diesen beiden Kriterien erkaufte werden. Ambitionierte Projektziele werden erfahrungsgemäss am besten und kostengünstigsten durch die bauherrenseitige Projektleitung mit eigenen Mitarbeitenden erreicht, die sich ausschliesslich der Gemeinde als Arbeitgeberin verpflichtet fühlen.

3.3 Gesellschaft

Der neu zu schaffende Schulraum, und damit der wesentliche Teil der anstehenden Hochbauprojekte der Gemeinde Wohlen, ist für die Bildungsqualität und damit auch die Standortqualität der Gemeinde von enormer Bedeutung. In Zeiten des zunehmenden Lehrkräftemangels wirkt sich zeitgemässer Schulraum nicht nur unmittelbar auf die Qualität des Unterrichts aus, sondern auch mittelbar als Rekrutierungsargument im Wettbewerb um qualifizierte Lehrpersonen.

3.4 Technik

Die bauherrenseitige Projektleitung beinhaltet die aktive, fachliche Interessenvertretung der Gemeinde Wohlen als Bauherrin gegenüber den Auftragnehmern (Planern, Unternehmern usw.) im Rahmen eines Bauprojekts. Diese Aufgabe wird durch zeitgemässe technische Planungs- und Controllinginstrumente unterstützt.

3.5 Organisation

Mit der beantragten befristeten Erhöhung des Stellenetats wird ein freiwerdendes Teilzeitpensum von 40% für vier Jahre um 60% auf ein Vollpensum von 100% aufgestockt. Die auszubauende Stelle im Team Hochbau ist organisatorisch dem Abteilungsleiter Liegenschaften & Anlagen unterstellt.

4. KOSTEN, VERGLEICH INTERN UND EXTERN

Die Besoldungen erfolgen gemäss der Funktionseinstufung des geltenden Personalreglements der Gemeinde Wohlen. Beim zu erwartenden finanziellen Mehraufwand für eine 100%-Stelle wird im Durchschnitt von einer Lohnsumme von CHF 120'000 ausgegangen. Dieser kalkulatorische Wert gelangt auch in der Finanzplanung zur Anwendung. Beim Erwähnten handelt es sich um einen generellen Mittelwert, welcher sich auf die zu besetzenden Funktionen in der Gemeindeverwaltung bezieht.

Bei vorliegenden Stellenbegehren ist konkret davon auszugehen, dass der erwähnte Mittelwert der kalkulatorisch angenommenen Lohnsumme auf CHF 116'000 (Brutto-Jahreslohn bei 100%-Pensum) reduziert werden kann. Zum Vergleich mit einer extern mandatierten Projektleitung wurde ein detaillierter Vollkostenvergleich erstellt. Dabei zeigte sich, dass die Vollkosten einer extern mandatierten Projektleitung (100% Pensum) fast das 2,5-fache betragen:

– Vollkosten gemeindeangestellter Projektleiter Hochbau	CHF 155'500	100.0%
– Vollkosten extern mandatierter Projektleiter Hochbau	CHF 385'500	247.9%

Die detaillierte Berechnung kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Annahmen angestellter Projektleiter der Bauherrschaft				
Jahresarbeitsstunden brutto 2024 Verwaltung Wohlen		h	2'072.8	100%
./. Ferientag	25	h	-210.0	-10.1%
./. Nicht projektbezogene Stunden		h	-185.0	-8.9%
Jahresarbeitsstunden netto, projektbezogen		h	1'677.8	80.9%
Durchschnittlicher Bruttolohn		CHF	116'000	100.0%
Arbeitgeberbeiträge Sozialkosten (AHV, IV, EO, ALV, BVG, Unfallversicherung etc.)	18.0%	CHF	20'880	18.0%
IT, Zentrale Dienste, Gebäudekosten, Möbel, Heizung, Strom, Wasser, etc.		CHF	18'600	16.0%
Rundung		CHF	20	0.0%
Vollkosten jährlich eines angestellten Projektleiters		CHF	155'500	134.1%
Vollkosten pro Stunde eines angestellten Projektleiters			92.68	

Aufwand/Kosten		PL Bauherr angestellt	PL Bauherr extern
Einarbeitungsaufwand		inkl.	
Führung Mehraufwand für externe Mandatierte, 44 Wochen zu 2h	h		88.00
Jahresarbeitsstunden netto projektbezogen	h	1'677.80	1'677.80
Effizienzverlust des externen Mandatierten (Einarbeitung, nicht vertraut mit Gemeinde)	10% h		167.78
Zuschlag für Reisezeit des externen Mandatierten	3% h		55.37
Stundenaufwand pro Jahr für die gleiche Leistung	h	1'677.80	1'988.95
Stundenansatz Vollkosten Angestellter	CHF	92.68	
Stundenansatz Marktpreis extern Mandatierte (CHF 175 exkl. MWST)	CHF		189.18
Kosten pro Jahr	CHF	155'500.00	376'259.12
Kosten Mehraufwand Führung extern Mandatierter	CHF		9'379.31
Rundung	CHF		-138.43
Vollkosten total pro Jahr	CHF	155'500.00	385'500.00
		100%	247.9%

5. RÄUMLICHE SITUATION

Für die beantragte Stelle steht ein Arbeitsplatz in den Büros der Abteilung Liegenschaften & Anlagen zur Verfügung.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

6.1 Allgemeine Grundsätze

Das Gemeindegesetz überträgt dem Gemeinderat die Zuständigkeit der Organisation des kommunalen Verwaltungsapparates. Der Verwaltungsapparat umfasst alle personellen und sachlichen Mittel, welche dem Gemeinderat als Exekutivbehörde zur Erreichung der ihm gemäss Gemeindegesetz auferlegten Aufgaben und Ziele zur Verfügung stehen. Der Gemeinderat ist im Rahmen des Stellenplanes und des Budgets frei, zusätzliche Organisationsmassnahmen zu treffen sowie die Gemeindeverwaltung je nach Grösse der Gemeinde und ihren wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen auszubauen. Das Gemein-

degesetz ermöglicht dabei eine weitgehende Flexibilität zu effizientem Verwaltungshandeln. Das Prinzip der demokratisch-rechtmässig fixierten Verwaltungsorganisation findet seine Verwirklichung in der Mitwirkung des Einwohnerrates beim Budget und bei der Stellenplanung.

Die Vollzugsaufgaben werden ständig umfangreicher und komplexer. Einhergehend mit dem gleichzeitigen Wachstum der Gemeinde ist die Verwaltung unabhängig vom Führungsmodell auf die unerlässlichen infrastrukturellen und personellen Ressourcen angewiesen. Nur mit den erforderlichen Mitteln ist es möglich, dass die Gemeindeverwaltung die ihr übertragenen Aufgaben ordentlich erfüllen kann. Das seit 2018 eingeführte Modell begünstigt die aktive Führung der Verwaltung mit den entsprechend notwendigen Instrumenten. Die anstehenden Herausforderungen in der verlangten Qualität können zielgerichtet, pragmatisch und somit auch kostenoptimiert zu bewältigen.

6.2 Abteilung Liegenschaften & Anlagen

Der Bedarf an zusätzlichen personellen Ressourcen ist eindeutig ausgewiesen. Aufgrund der Effizienz und der Kosten ist die interne Lösung die weitaus wirtschaftlichste Lösung.

6.3 Folgen einer Ablehnung

Wenn die Erhöhung des Stellenplans abgelehnt wird, so bleibt keine andere Möglichkeit, als die Projektleitung der Bauherrschaft bei mehreren Projekten extern zu mandatieren. Die Vollkosten der externen Lösung betragen rund das 2,5-fache einer internen Lösung.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass das verbleibende Restpensum von 40% zu klein ist, um effizient genutzt werden zu können. Nur zwei Tage pro Woche zu arbeiten, ist für grössere Projekte in Stressphasen nicht ausreichend, um gute Resultate zu erzielen.

7. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Antrag:

Bewilligung der Erhöhung des Stellenplanes der Einwohnergemeinde im Bereich Planung, Bau & Umwelt, Abteilung Liegenschaften & Anlagen, um 60 Stellenprozente – Projektleitung Hochbau, befristet auf 4 Jahre ab Stellenantritt.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Kanzlei
- Planung, Bau & Umwelt
- Liegenschaften & Anlagen
- Ortsentwicklung
- Medien