

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax

056 619 92 05
056 619 91 80

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

2. Juli 2012

Bericht und Antrag Nr. 12094

betreffend Stellenausbau bei der Bauverwaltung ab 2013

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Bauverwaltung ist in die Fachbereiche Baugesuche, Tiefbau, Hochbau und Umweltschutz gegliedert. Zudem deckt der Bauverwalter den Bereich Raumplanung ab. Der aktuelle Stellenetat für die ganze Bauverwaltung beträgt insgesamt 870 Stellenprozente (exkl. Werkhof).

Im Herbst 2011 hat die Bauverwaltung eine Analyse vorgenommen und aufgezeigt, wie sich die Bauverwaltung weiterentwickeln könnte. Dies im Hinblick auf die sich abzeichnenden Pensionierungen im Jahr 2012 und 2013. Es wurde vorgeschlagen, die frei werdenden Stellenprozente neu zu strukturieren. Für die Fachbereiche Baugesuche und Tiefbau sollte je eine Sachbearbeiter-Stelle von 70, bzw. 80 % geschaffen werden. Im Fachbereich Liegenschaften ist dies bereits der Fall. Die damalige Analyse der Bauverwaltung ging auch mit der Schaffung der jeweiligen Stellvertretungen weiterhin von 870 Stellenprozente aus.

2. Problemstellung

Der Projektleiter Liegenschaften, der im 80 % Pensum angestellt war, hat auf Ende Mai 2012 gekündigt. Dadurch wurde eine neue Ausgangslage geschaffen und die vorgeschlagene Personalstrategie zur Schaffung einer 70 bzw. 80 Prozent Stelle in den Bereichen Baugesuche bzw. Tiefbau aus dem Herbst 2011 konnte verfeinert werden.

2.1 Arbeitsauslastung

In den einzelnen Fachbereichen zeichnen sich bezüglich den Arbeitsbelastungen derzeit folgende Tendenzen ab:

Fachbereiche Baugesuche

Im Jahr 2009 sind 160 Baugesuche eingereicht worden. Im Jahr 2011 waren es bereits 189. Dies entspricht einer Zunahme von rund 18 % innerhalb von 2 Jahren. Dieser Trend dürfte auch in der nächsten Zeit anhalten, da eine Abnahme der Bautätigkeit nicht absehbar ist. Mit der Erschliessung Rebberg fallen in der nächsten Zeit noch weitere zusätzliche Baugesuche an. Die eingereichten Baugesuche werden immer komplexer und somit nimmt auch der Aufwand für die Bearbeitung zu. Bei der Erteilung von Baubewilligungen ist die Gewährleistung von Rechtsgleichheit und –sicherheit von entscheidender Bedeutung. Voraussetzung dafür sind sehr genaue und umfassende Abklärungen. Viele Bauherren nehmen vor Beginn der Planung immer mehr die Beratung der Bauverwaltung in Anspruch, um Bauten die nicht gesetzeskonform sind zu vermeiden. In der Praxis zeigt sich, dass im Bereich Baugesuch grosser Handlungsbedarf besteht. Die knappen Ressourcen zeigen, dass sich bei der Erteilung von Baubewilligungen Verzögerungen ergeben. Dies ist auch bei den Bauabnahmen der Fall.

Fachbereich Hochbau

Die Gemeinde Wohlen hat insgesamt ein Immobilienportfolio von rund CHF 220 Mio. Ein wichtiges Aufgabengebiet dieses Fachbereich ist der ordentliche Unterhalt der Liegenschaften. Ebenso gehört die Erneuerungen der Liegenschaften zu diesem Fachgebiet. Der Gemeinderat hat schon im August 2009 festgestellt, dass dringliche Sanierungen bei den gemeindeeigenen Liegenschaften vorgenommen werden sollten. Aufgrund der knappen personellen Ressourcen bei der Bauverwaltung mussten diverse Sanierungen immer wieder verschoben werden. Eine Analyse des Bereichs Liegenschaften aus dem Jahr 2009 zeigte, dass für die Betreuung der Liegenschaften eigentlich 260 % Stelleprozente notwendig wären.

Fachbereich Tiefbau

Die Zustandsaufnahmen der öffentlichen Kanalisationsleitungen und der Gemeindestrassen sind abgeschlossen. Nun sind die Auswertungen vorzunehmen und die Sanierungsmassnahmen zu planen und umzusetzen. Erste Ergebnisse zeigen, dass diverse Sanierungsmassnahmen sowohl bei den Kanalisationsleitungen wie auch bei den Gemeindestrassen vorzunehmen sind. Die Länge der öffentlichen Kanalisationsleitungen beträgt rund 78 km und weist einen Wiederbeschaffungswert von ca. CHF 120 Mio. aus. Die Länge der Gemeindestrassen beträgt rund 58 km und weist einen Wiederbeschaffungswert von ca. CHF 76 Mio. aus. Für den Fachbereich Tiefbau kommen neue übergeordnete kantonale Projekte hinzu wie der Neubau Kreisel Farn, Radweg Wohlen-Bremgarten, Regionaler Hochwasserschutz Bünztal, usw. Diverse kleinere Bauprojekte werden vom Fachbereich Tiefbau intern abgewickelt von der Planung bis zur Realisierung. Grössere Projekte werden an externe Ingenieurbüros vergeben. Die aktuelle Situation zeigt, dass viele Ingenieurbüros stark ausgelastet sind und die interne Abwicklung von kleineren Bauprojekten in der Bauverwaltung ein grosser Vorteil ist, da dadurch dringende Sanierungsprojekte ohne grosse Verzögerung umgesetzt werden können. In den nächsten Jahren steht im Entwässerungsbereich zudem die umfangreiche Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplans an.

Fachbereich Umweltschutz

In der nächsten Zeit sind keine zusätzlichen grossen Projekte im Bereich Umweltschutz zu erwarten, für die zusätzliche interne Personalressourcen notwendig wären.

Fachbereich Raumplanung

Dieser Fachbereich wird vom Bauverwalter betreut. Es besteht kein Handlungsbedarf in Bezug auf zusätzliche interne personelle Ressourcen.

2.2 Rekrutierungsprozess

Die Rekrutierung eines Projektleiters Liegenschaften im Teilzeitpensum von 80 % erwies sich als schwierig. Es hat sich gezeigt, dass qualifiziertes technisches Personal aufgrund der angespannten Arbeitsmarktsituation nicht einfach zu rekrutieren ist. Für jüngere technische Bewerber kommen nur 100 %-Stellen in Frage. Bei der Anstellung eines neuen Projektleiters Hochbau musste bereits darauf reagiert werden. Nur so konnte ein gut qualifizierter und leistungswilliger Mitarbeiter gewonnen werden.

2.3 Schlussfolgerungen

Wie die Ausführungen zeigen, können mit einer weiteren Plafonierung von 8.7 Stelleneinheiten in den nächsten Jahren nicht zusätzliche Projekte und Aufgaben bei der Bauverwaltung qualitativ gut bewältigt werden. Bestehende Projekte kommen aufgrund der personellen Situation bei der Bauverwaltung nicht voran. Zudem lässt der Arbeitsmarkt bei den technischen Berufen momentan nicht zu, die Teilzeitstellen mit qualitativ guten und leistungswilligen Arbeitnehmern zu besetzen.

3. Personaleinsatz ab 2013

Damit die Projekte und Aufgaben bei der Bauverwaltung in der nächsten Zeit besser bewältigt werden können, wird folgendes Modell bezüglich Personalressourcen als zweckmässig beurteilt.

Fachbereich	Stelleneinheiten 2012	Stelleneinheiten 2013
<i>Bauverwalter</i>	100 %	100 %
<i>Fachbereich Liegenschaften</i>	180 %	200 %
<i>Fachbereich Baugesuche</i>	100 %	180 %
<i>Fachbereich Tiefbau</i>	200 %	200 %
<i>Fachbereich Umweltschutz</i>	100 %	100 %
<i>Administration</i>	190 %	160 %
Total	870 %	940 %

Allerdings können die einzelnen Fachgebiete bei der Erledigung der Aufgaben nicht so einfach abgegrenzt werden. So übernehmen Personen aus den Bereichen Tiefbau oder Administration bereits heute Fachaufgaben für den Bereich Baugesuche. Wie erwähnt, waren bisher für die Bauverwaltung 870 Stellenprozente vorgesehen. Mit der Erhöhung von 70 Stellenprozenten ab 2013 wird der allgemeinen Entwicklung Rechnung getragen und längst fällige Sanierungen von Liegenschaften bzw. Projekte können ausgelöst bzw. abgewickelt werden.

4. Antrag

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

Genehmigung des Stellenausbaus bei der Bauverwaltung ab 2013 von 870 Stellenprozent auf 940 Stellenprozent.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Bauverwaltung
- Medien