

2021-0880

Bau und Planung; Strategie Personal

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Um die umfassenden kommunalen, regionalen und kantonalen Planungen, das Verwalten und Unterhalten der gemeindeeigenen Liegenschaften, die baurechtliche Prüfung von Baugesuchen, sowie die Vorstösse des Einwohnerrats bewältigen zu können, ist zwingend zusätzliches Personal in der Abteilung Bau und Planung erforderlich.

Die starke Zunahme von Aufgaben und Pflichten in den Bereichen Hochbau, Planung und Liegenschaften führt dazu, dass diverse Aufgaben nicht, oder nur ungenügend bewältigt werden können. Dies mündet einerseits in verspäteten Bewilligungen bei Baugesuchen und somit Verärgerns von Bauherren und andererseits bei unsorgfältig ausgearbeiteten und verspäteten Kreditbegehren für Instandhaltung, Instandsetzung und Erweiterungsbauten im Einwohnerrat.

Daher beantragt die Abteilung Bau und Planung die Schaffung von zusätzlichen 100 Stellenprozent im Bereich der Planung und 300 Stellenprozent im Bereich der Liegenschaften.

Die Stellenbesetzung soll gestaffelt erfolgen. 200 Stellenprozent für das Jahr 2023 und 200 Stellenprozent für das Jahr 2024.

1 Einleitung / Ausgangslage

Die Ansprüche und Vielfalt von koordinierten Planungen sind stark steigend. Dies zeigt sich beispielhaft bei der Überarbeitung der allgemeinen Nutzungsplanung (ANUP), Sondernutzungspläne und Gestaltungspläne, sowie Regionalplanungen, wie Fuss- und Veloverkehr, Parkierungskonzept und Tempo 30. Zudem stehen grosse Mobilitätsthemen, wie Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung (GVK), Limmattalbahn, S-Bahnhaltestelle Tägerhard, an.

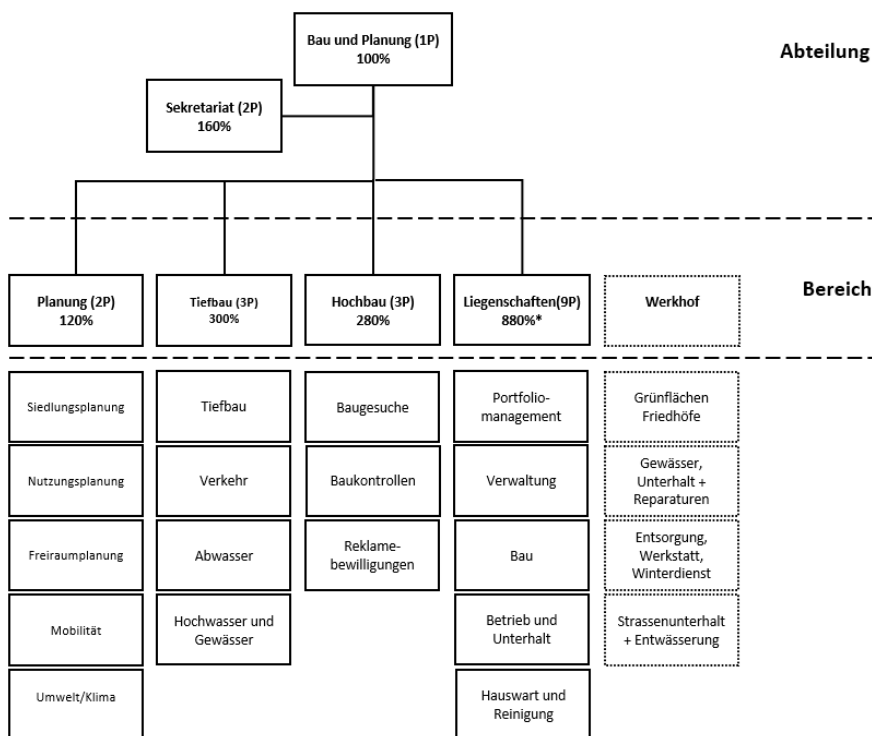
Da der aufgestaute Investitionsbedarf der Liegenschaften in den nächsten Jahren abgebaut werden muss und Erweiterungsbauten für die zunehmenden Schülerzahlen anstehen, nehmen die Investitionen von durchschnittlich 4.3 Mio. Franken auf 13.3 Mio. Franken pro Jahr und somit um das Dreifache der letzten Jahre zu.

In den vergangenen Jahren unterstützte der Bereich Hochbau die Bereiche Planung und Liegenschaften, damit diese die dringendsten Leistungen erbringen konnten. Die Anzahl der Baugesuche ist jedoch in den letzten vier Jahren von 148 auf 205 gestiegen und wird dieses Jahr nochmals zunehmen. Ebenfalls werden die Baugesuche komplexer und es werden vermehrt Einsprachen gemacht, womit der Bearbeitungsaufwand erheblich zunimmt. Dies führte dazu, dass die Bearbeitungszeit der Baugesuche zugenommen und die Qualität der Baubewilligungsprüfung abgenommen hat, was zu Unzufriedenheit der Bauherren und einen Mehraufwand des Bereichs Hochbau führte. Aus diesen Gründen müssen die fremdeingesetzten Ressourcen aus dem Hochbau wieder in den Hochbau investiert werden.

Bereits im Budget 2019 wurde die Frage der Ressourcenknappheit der Abteilung Bau und Planung im Gemeinderat behandelt. Dabei wurde zur Kenntnis genommen, dass die Anzahl Mitarbeitende in Wettingen im Vergleich zu Baden, Aarau und anderen vergleichbaren Gemeinden massiv geringer ist.

Infolge von Budget Sparmassnahmen und der Sistierung von Personalerhöhung für die gesamte Verwaltung, wurde das Begehren zur Personalerhöhung der Abteilung Bau und Planung durch den Gemeinderat zurückgestellt.

1.1 Heutige Organisation Bau und Planung



* inkl. Hauswarte, exkl. Reinigungspersonal

Die Abteilung Bau und Planung besteht insgesamt aus 4'380 Stellenprozenten (ohne Reinigungspersonal). Diese sind aufgeteilt in 2'540 Stellenprozenten für Werkhof und Entsorgung und 1'840 Stellenprozenten für Bauverwaltung und Planung.

Da die Arbeiten auch in den nächsten Jahren in den Bereichen Planung, Hochbau und Liegenschaften weiter zunehmen, ist nun eine Personalaufstockung unumgänglich. Sonst könnte es zu einem Kollaps und damit verbunden zu hohen finanziellen Mehrbelastungen für die Gemeinde führen.

2 Aufgaben und Rollen Planung

Die Besetzung der für das Budget 2018 geschaffenen 40 %-Teilzeitstelle mit einer Landschaftsarchitektin schuf kurzfristig eine Entlastung. Sie ermöglichte zum einen die Vorantreibung der Aufwertung der Klosterhalbinsel als Standort mit verschiedensten Nutzungen. Dies erfolgte durch eine planerische Umsetzung des Masterplans Klosterhalbinsel mittels Gestaltungsplan und Teiländerung der Nutzungsplanung.

Die Herausforderungen für koordinierte Gestaltung, Planung und Umsetzung von Planungsprojekten werden immer grösser. Die Begleitung von Projekten zur Aufwertung des öffentlichen Raums auf Basis des kommunalen Siedlungs- und Freiraumkonzepts, wie z. B. Hochwasserschutz Lugibach, die Begleitung von Strassenbauprojekten oder die Aufwertung des alten Friedhofs, nehmen kontinuierlich zu. Entsprechend ist die Schnittstelle zwischen Freiraum-, Landschafts- und Verkehrsplanung zum Tief- und Hochbau sicherzustellen.

2.1 Kommunale Planungen in den Entwicklungsschwerpunkten

Die vom Raumplanungsgesetz ausgelösten Bestrebungen zur Innenentwicklung lösen auch in Wettingen eine hohe Dynamik aus. Z. B. die Entwicklungsplanung Bahnhofareal, die aus einem komplexen Zusammenspiel von drei Instrumenten besteht und zwar aus: Teiländerung Nutzungsplanung, Gestaltungsplan und vertragliche Ebene zum Ausgleich der Planungsmehrwerte (öffentlich-rechtlicher Vertrag sowie notarieller Vorvertrag). Die Gewährleistung einer qualitativollen Entwicklung der Bauprojekte (inkl. Begleitung von qualitätssichernden Verfahren, wie Wettbewerbe oder Studienaufträge), wie auch die Gewährleistung der Realisierung der vertraglich vereinbarten Infrastrukturleistungen in hoher Qualität wird auch zukünftig eine enge Begleitung der weiteren Entwicklungsschritte durch die Gemeinde erfordern.

Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, die im Frühjahr 2017 rechtskräftig wurde, löste wie erhofft bei einer Vielzahl an Grundeigentümern Entwicklungsabsichten auf. Aktuell sind der Gemeinde nebst verschiedensten Projekten auf Einzelparzellen nicht weniger als zehn Quartierteile oder grössere Areale bekannt, in denen koordinierte Planungen im Gang sind. Diese münden häufig in ein Gestaltungsplanverfahren, das unter Hoheit der Gemeinde abzuwickeln ist.

An der Landstrasse sind in Schlüsselgebieten, insbesondere im westlichen Teil sowie im Zentrum, viele private Grundeigentümer ohne Bezug zu Immobilienentwicklung ansässig und zudem sind die Parzellen überwiegend kleinparzelliert. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigten, dass unter diesen Verhältnissen die Attraktivität für Initiativen externer Investoren und Entwickler beschränkt ist und eine Aktivierung der brachliegenden Potentiale zumeist erst mit der Unterstützung durch die Gemeinde in Schwung kommt. Erhebung und Einbezug der individuellen Interessen und deren Koordination wie auch die Vertrauensbildung sind eine Knochenarbeit, brauchen einen langen Atem und sind sehr ressourcen- und kostenintensiv.

2.2 Überprüfung Allgemeine Nutzungsplanung (ANUP)

Nebst der Entwicklung der Schwerpunktgebiete Klosterhalbinsel, Bahnhofareal und Landstrasse sind auch die Entwicklungsperspektiven des gesamten übrigen Gemeindegebiets zu überprüfen. In diesen gilt nach wie vor die bereits in den Jahren 2000/2002 verabschiedete BNO. Dies erfolgt durch eine gesamthafte Überprüfung der Allgemeinen Nutzungsplanung auf Basis des bereits erarbeiteten räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL). Die Vorbereitung und Durchführung partizipativer Prozesse erfordern die Bereitstellung entsprechender Ressourcen. Die Gemeinde ist zudem daran, auf Basis der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), ihre BNO an die harmonisierten Baubegriffe anzupassen, was eine komplette Überarbeitung der Bauregeln in der BNO auslöst. Weiter ist der Kulturlandplan anzupassen, die Gewässerräume zu definieren und anschliessend die Sondernutzungspläne zu überarbeiten.

2.3 Planung in funktionalen Räumen & Begleitung übergeordneter Infrastrukturplanungen

Der Bedarf zur Planung in funktionalen Räumen nahm in den vergangenen Jahren stetig zu. Wichtige Aufgaben sind hier z. B.: Die Bewältigung der steigenden Mobilitätsanforderungen (u. a. mit Projekten im Rahmen des Agglomerationsprogramms Aargau Ost), Die Entwicklung der Landschaftsspanne Rüsler-Sulperg, die Positionierung im Standortwettbewerb um Arbeitsplätze oder gute Steuerzahler (in Zusammenarbeit mit der Standortförderung). Der Gemeinderat will daher in den überregionalen Plattformen wie z. B. Baden Regio, Metropolitankonferenz Zürich, Plattform Aargau-Zürich oder Regionale 2025 aktiv sein. Dort liegen zum einen erhebliche Potentiale für die Gemeindeentwicklung, zum anderen fallen dort auch planerische Vorentscheide mit hoher Relevanz für die Gemeindeebene.

Beispielhafte Schlüsselprojekte der Verkehrsinfrastruktur, die eine zentrale Bedeutung für die Siedlungsentwicklung Wettingens der nächsten Jahrzehnte haben, sind:

- Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung (GVK),
- damit eng verbunden die parallelaufende Planung der Limmattalbahn (LTB) im Abschnitt Killwangen bis Baden,
- Zubringer Autobahn A1 Neuenhof

Diese Planungen sind von hoher Komplexität und strategischer Bedeutung. GVK wie LTB treten in den nächsten fünf bis zehn Jahren durch die Festsetzung im kantonalen Richtplan in eine entscheidende Phase. Diese Planungen lösen auch Massnahmen und Projekte auf kommunaler Ebene aus.

Alle diese Aufgaben nehmen im Moment zwei Personen mit einem Pensum von insgesamt 120 Stellenprozente wahr.

3 Aufgaben und Rollen Liegenschaften

Die Gemeinde Wettingen verfügt über ein beachtliches Finanz- und Verwaltungsvermögen (16.8 Mio. Franken bzw. 244.6 Mio. Franken), das verwaltet und unterhalten werden muss. Zudem stehen in naher Zukunft zusätzliche Kindergarten- und Schulbauten, infolge Zunahme der Schülerzahlen und der Masterplanung Schule, an. Auch haben die in Auftrag gegebenen Zustandserfassungen der Liegenschaften bestätigt, dass ein sehr grosser Nachholbedarf von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten anstehen, welche geplant und umgesetzt werden müssen.

Neben den budgetierten Instandhaltungsarbeiten mussten in der Vergangenheit vermehrt Sofortmassnahmen infolge Bauschäden durch veraltete Bausubstanz oder der Aufrechterhaltung der Sicherheit getroffen werden. Diese Schäden entstanden unter anderem, weil der optimale Sanierungszeitpunkt verpasst wurde, da einerseits keine systematische Erhebung der Zustände der einzelnen Liegenschaften vorlag und somit auch keine wirtschaftliche Planung deren Sanierung gemacht werden konnte und andererseits, da viel zu wenig Geld für die Instandhaltung zur Verfügung gestellt wurde. Dies führte und führt zu Budgetüberschreitungen und Mehrkosten infolge der Behebung von Folgeschäden.

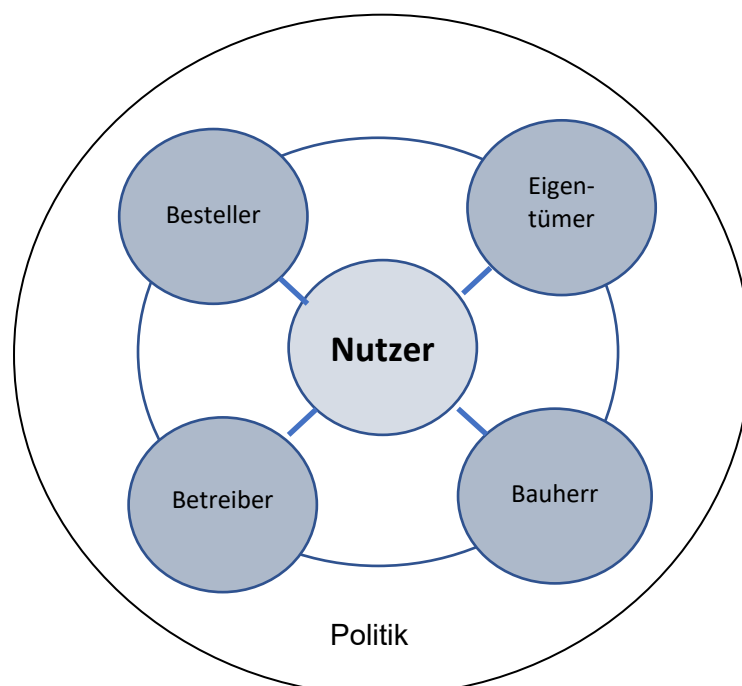
Ebenfalls ist nachgewiesen, dass der aufgestaute Instandsetzungsbedarf einem Vielfachen entspricht von dem, was in den letzten Jahren (ohne Sport und Erholungszentrum Tägerhard) durchschnittlich aufgewendet wurde.

3.1 Mietermodell

Das Verständnis eines Rollenmodells und die Einhaltung der Rollen und Aufgaben des Bereichs Liegenschaften wurde bereits im Rahmen der Situationsanalyse 2013 bemängelt und dringender Handlungsbedarf konstatiert. Die Kernaussage, dass die Geschäftsprozesse mangels personeller Kapazitäten nicht gelebt werden können, hat unverändert Gültigkeit. Diese sind jedoch relevant für die erfolgreiche und kostensensitive Leistungserbringung im Bereich Liegenschaften. Die Abteilung Bau und Planung möchte ihre Immobilien nach dem Mietermodell bewirtschaften, welches nachfolgend kurz beschrieben wird.

Das Mietermodell sieht vor, dass das Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Wettingen, also der zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben unmittelbar erforderlichen Immobilien, zentral durch die Abteilung Bau und Planung geführt, bewirtschaftet und betrieben wird. Es basiert auf einem Rollenmodell.

Das Mietermodell bietet gegenüber alternativen Modellen, wie z. B. dem Delegationsmodell oder Mischmodellen, klare Zuständigkeiten, deutlich mehr Transparenz und Vergleichsmöglichkeiten, eine objektübergreifende Investitions-, Betriebs- und Nutzungsplanung, standardisierte Prozesse und damit einen schonenden Umgang mit Grundstücken und Gebäudeflächen sowie einen effizienten und effektiven Einsatz der verfügbaren finanziellen Mitteln.



Rollen im Mietermodell

Die Abteilung Bau und Planung übernimmt die Rollen des Eigentümers (Eigentümerversretung, Portfoliomanagement), Bauherrn (Bauherrenvertretung, Bauprojektmanagement) und des Betreibers (kaufmännisches, technisches sowie infrastrukturelles Gebäudemanagement). Die anschliessend grau markierten Aufgaben können aus Kapazitätsgründen nicht oder nur mangelhaft ausgeübt werden.

Eigentümer

Die Einwohnergemeinde Wettingen ist Inhaberin der Rolle "Eigentümer", sie wird durch den Gemeinderat Wettingen vertreten. Diese umfasst die Disziplinen: Eigentümerversretter und Portfoliomanagement. Der Gemeinderat Wettingen delegiert den grössten Teil der Rolle Eigentümer an die Abteilung Bau und Planung.

Die Rolle "Eigentümer" beinhaltet folgende Hauptaufgaben:

- Entgegennehmen, prüfen und ablehnen/genehmigen von Anträgen
- Management von Bau-, Betriebs- und Belegungsprojekten
- Strategische und taktische Führung des Grundstück- und Immobilienportfolios, inklusive laufender Portfolioanalyse
- Integrale Bedarfs- und Auslastungsplanung (kurz-, mittel-, langfristig)
- Integrale Nutzungs- und Raumplanung in Bezug auf Lage, Typologie, Quantität, Qualität (kurz-, mittel-, langfristig)
- Integrale Entwicklungsplanung Neubau, Umbau, Umnutzung und Sanierung (kurz-, mittel-, langfristig)
- Integrale Investitions- und Budgetplanung (kurz-, mittel-, langfristig)
- Risikomanagement
- Strategische und taktische Beratung von Betreiber und Besteller/Nutzer
- Controlling und Reporting

Bauherr

Die Abteilung Bau und Planung ist Inhaberin der Rolle "Bauherr". Diese Rolle umfasst die Disziplinen Bauherrenvertreter und Bauprojektmanagement.

Die Rolle "Bauherr" beinhaltet folgende Hauptaufgaben:

- Interessenwahrung und Vertretung des Eigentümers
- Entwicklung, Projektierung, Realisierung (Neubau und Umbau) und Instandsetzung von Hochbauten, alles im Rahmen der vorgegebenen Termin-, Kosten- und Qualitätsbedingungen
- Formulierung, Durchsetzung und Qualitätssicherung verbindlicher baulicher und technischer Standards für Bau, Ausbau, Ausrüstung und Einrichtung
- Controlling und Reporting

Betreiber

Die Abteilung Bau und Planung ist Inhaberin der Rolle "Betreiber". Diese Rolle umfasst die Disziplinen kaufmännisches (KGM), technisches (TGM) sowie das infrastrukturelle (IGM) Gebäudemanagement.

Die Rolle "Betreiber" beinhaltet folgende Hauptaufgaben:

- Strategisches, taktisches und operatives Führen von Bewirtschaftung und Betrieb der Immobilien der Gemeinde Wettingen
- Erbringung infrastruktureller Gebäudemanagementleistungen, soweit es sich nicht um Eigenleistung des Bestellers/Nutzers handelt
- Beschaffung, Wartung/Unterhalt und Entsorgung von Möblierung Grundausstattung
- Umzüge von Grundausstattung
- Entsorgung von Hausmüll/reguläre Entsorgung
- Verantwortung für das Nutzungsvereinbarungs-Wesen
- Mitwirkung in Bau-, Betriebs- und Belegungsprojekten
- Controlling und Reporting

Besteller/Nutzer

In der Rolle "Besteller/Nutzer" von Verwaltungsliegenschaften finden sich grundsätzlich alle Abteilungen der Gemeinde Wettingen, wie z. B. Bildung, Soziale Dienste oder die Regionalpolizei. Diese Rolle hat wesentlichen Einfluss auf den Charakter und die Gestaltung des Grundstück- und Immobilienportfolios des Eigentümers. Deshalb haben die Hauptaufgaben professionell, vollständig und in Einklang mit den prozessualen Vorgaben des Eigentümers und des Betreibers zu erfolgen.

Die Rolle "Besteller/Nutzer" beinhaltet folgende Hauptaufgaben:

- Erhebung und Formulierung der eigenen Bedarfs-, Nutzungs- und Betriebsbedürfnisse für Räume/Flächen (kurz-, mittel-, langfristig); dies kann in Neubau, Umbau, Umnutzung oder Sanierung münden
- Erarbeitung von Raumprogrammen und Betriebskonzepten; dabei sind nicht nur zusätzlich benötigte Räume, sondern auch nicht weiterbenötigte Räume (Rückgabe) zu erfassen
- Übermittlung und Bereinigung eigener Bedarfsanträge an die Rolle Eigentümer und Bauherr/Gemeinderat
- Beschaffung, Wartung/Unterhalt und Entsorgung von Möblierung, soweit es sich nicht um durch den Betreiber zur Verfügung gestellte Grundausstattung handelt (welche durch den Betreiber erfolgt)
- Umzüge, soweit es sich nicht um durch den Betreiber zur Verfügung gestellte Grundausstattung handelt (welche durch den Betreiber erfolgt)
- Verpacken und Entpacken von Akten und Kleininventar im Rahmen von Umzügen
- Entsorgung, soweit es sich nicht um Hausmüll/reguläre Entsorgung handelt (welche durch den Betreiber erfolgt)
- Mitwirkung in Bau-, Betriebs- und Belegungsprojekten

3.2 Bauausführung für Instandhaltung, Instandsetzung und Neubau

In den letzten vier Jahren (2018 – 2021, ohne Sport und Erholungszentrum Tägerhard) wurde durchschnittlich 4.3 Mio. Franken pro Jahr in Liegenschaften investiert (Instandhaltung 1.6 Mio. Franken, Instandsetzung und Neubau 2.7 Mio. Franken). Für sämtliche Liegenschaften (Finanz- und Verwaltungsvermögen) wurde der Zustand erfasst und entsprechende Strategien für die künftige Ausrichtung und Bewirtschaftung erstellt. Diese werden dem Einwohnerrat ebenfalls an der Sitzung vom 8. September 2022 unterbreitet.

Für das Jahr 2022 beträgt das Investitionsvolumen für Instandhaltung, Instandsetzung und Neubauten 12.0 Mio. Franken. Dies mit der Erweiterung der Bezirksschule, welche bekanntlich nicht in dieser Form umgesetzt wird.

	Budget 2022 Mio.	Abschluss 2021 Mio.	Abschluss 2020 Mio.	Abschluss 2019 Mio.	Abschluss 2018 Mio.	Ø Mio.
Instandhaltung	1.7	1.7	1.5	1.6	1.6	1.6
Instandsetzung und Neubau	10.3	2.8	2.8	0.6	4.7	2.7
Total	12.0	4.3	4.2*	2.2*	6.3*	4.3

* ohne Sport- und Erholungszentrum Tägerhard

Tabelle: Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Neubaukosten 2018 – 2022

Da der aufgestaute Investitionsbedarf der Liegenschaften in den nächsten Jahren abgebaut werden muss und Erweiterungsbauten für die zunehmenden Schülerzahlen anstehen, sieht der Investitionsplan für die nächsten sieben Jahre ein Investitionsvolumen von 93,1 Mio. Franken vor (ohne Einbezug der Erkenntnisse aus der Masterplanung Schule), was ein durchschnittlichen Investitionsbedarf von 13.3 Mio. Franken pro Jahr (Instandsetzung 1.8 Mio. Franken, Instandhaltung und Neubau 11.5 Mio. Franken) ausmacht (Grundlage Zustandsanalyse der Liegenschaften).

	Total Mio.	2023 Mio.	2024 Mio.	2025 Mio.	2026 Mio.	2027 Mio.	2028 Mio.	2029 Mio.	Ø Mio.
Instandhaltung	12.6	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
Instandsetzung und Neubau	80.5	7.9	6.9	14.0	12.9	12.2	13.1	13.5	11.5
Total	93.1	9.7	8.7	15.8	14.7	14.0	14.9	15.3	13.3

Tabelle: Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten 2023 - 2029

Aufgrund der personellen Unterbesetzung des Bereichs Liegenschaften können die erforderlichen Aufgaben nicht in gebührendem Mass abgedeckt werden. Der aktuelle Personalbestand ermöglicht lediglich eine reaktive Bewirtschaftung. Deshalb kann auch das Risiko von allfälligen Schadenfällen, infolge zu später Sanierung der Liegenschaften, auch zukünftig nicht vermieden oder minimiert werden, falls nicht mehr Personalressourcen zur Verfügung gestellt werden.

Die Rolle des Eigentümers übernimmt im Moment der Abteilungsleiter. Die übrigen Aufgaben nehmen zwei Personen mit einem Pensum von insgesamt 180 Stellenprozente wahr.

4 Benchmark

4.1 Planung

Der Vergleich mit anderen Aargauer Städten mit ähnlicher Grössenordnung ergibt folgende Ressourcen, die für die Aufgabenerfüllung in jenen Bereichen zur Verfügung stehen, die auf der Gemeinde Wettingen im Bereich Planung abgedeckt werden:

Stadt	Organisationseinheit (& Zuständigkeit)	Anzahl Mitarbeitende im Aufgabenfeld Planung	Stellen-%
Aarau	Sektion Stadtentwicklung	5 (plus Umwelt/Ökologie/Energie)	390
Baden	Entwicklungsplanung	4 (exkl. Bereich Energie)	350
	Planung und Bau (Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen)	4	250-300
	gesamthaft	8	600-650
Wettingen	Planung	2	120

Tabelle: Benchmark Stellenbesetzung Planung

Auch wenn in Aarau und Baden etwas mehr Zentrumslasten anfallen als in Wettingen, ist dennoch augenfällig, dass die Anzahl in dem Bereich Planung involvierten Mitarbeitenden in den beiden anderen Städten um den Faktor 2,5 resp. 4 höher ist, wodurch sich Spitzenbelastungen besser auf verschiedene Schultern verteilen lassen. Bezogen auf die Stellenprozentee sind die Verhältnisse sogar noch ausgeprägter.

4.2 Liegenschaften

Damit ein Vergleich mit anderen Aargauer Städten mit ähnlicher Grössenordnung gemacht werden kann, dürfen nur die Aufgaben des Bauherrn betrachtet werden, da bei den anderen Städten die Organisation und die Aufgaben des Portfoliomanager und Betreibers bei anderen Abteilungen liegen. In Wettingen wird die Rolle des Betreibers mit 70 Stellenprozentee und des Bauherrn mit 110 Stellenprozentee ausgeübt.

Im Durchschnitt der letzten Jahre, leistete eine 100 %-Stelle in Wettingen einen Umsatz von 3.9 Mio. Franken pro Jahr (2018 – 2021, ohne Sport und Erholungszentrum Tägerhard) für Instandhaltung, Instandsetzung und Neubau. Der Durchschnitt von vergleichbaren Gemeinden liegt zwischen 3.8 - 4.7 Mio. pro 100 %-Stelle.

Ortschaft	Liegenschaften Mio.	Umsatz/ Jahr Mio.	Stellen-%	Umsatz / Jahr Mio.
Zofingen	450	11.0	250	4.4
Aarau	500	12.0 – 15.0	320	3.8 – 4.7
Baden	300	15.0	370	4.1
Wettingen	245	4.3	110	3.9

Tabelle: Vergleich Umsatz pro 100%-Stelle

In den nächsten sieben Jahren liegt das Investitionsvolumen für Instandhaltung, Instandsetzung und Neubau in Wettingen durchschnittlich bei 13.3 Mio. Franken. Um dieses Volumen bearbeiten zu können braucht es 310 Stellenprozentee. Dies gibt ein durchschnittlicher jährlicher Umsatz von 4.3 Mio. Franken pro 100 %-Stelle, was vergleichbar zu anderen Gemeinden ist.

Nicht berücksichtigt sind die zusätzlich erforderlichen Kapazitäten für die Rollen Portfoliomanager und Betreiber.

Ortschaft	Umsatz/ Jahr Mio.	Stellen-%	Umsatz / Jahr Mio.
Wettingen (2023 – 2029)	13.3	300	4.3

Tabelle: zukünftige erforderliche Stellenprozentee für Bereich Liegenschaften

5 Fazit und Antrag

5.1 Planung

In der Vergangenheit konnte der Aufwand in der Planung nur unter starker operativer Mitarbeit der Abteilungsleitung und durch Überstunden geleistet werden. Ein weiteres Outsourcen von Planer- und Koordinationsleistungen ist nicht mehr möglich, weil nur bei einer direkten Führung der zugezogenen Planer die Interessen der Gemeinde gewahrt werden können.

Zur Bewältigung der zusätzlichen Aufgaben im Bereich Planung und zur Sicherstellung einer speditiven Begleitung der privaten Planungen ist die Schaffung von zusätzlichen 100 Stellenprozentee notwendig.

Bereich	Ist - Bestand Stellen-%	Soll - Bestand Stellen-%	Antrag Stellen-%
Kommunale Planungen	70	120	50
Allgemeine Nutzungsplanung	40	70	30
übergeordnete Infrastrukturbauten	10	30	20
Total	120	220	100

Tabelle: zusätzlich erforderliche Stellen-% Bereich Planung

5.2 Liegenschaften

Die Investitionen für die Instandhaltung und Instandsetzung der bestehenden Liegenschaften und Erweiterungsbauten Schulanlagen (ohne Berücksichtigung Masterplanung Schule) nimmt von durchschnittlich 4.3 Mio. Franken (2018 – 2021, ohne Sportzentrum Trägerhard) in den nächsten sieben Jahren auf durchschnittlich 13.3 Mio. Franken zu.

Die Aufgaben des Eigentümers werden minimal durch den Abteilungsleiter ausgeübt und müssen unbedingt professionell geleistet werden können, da ein erfolgreicher und nachhaltiger Bau, bzw. Instandsetzung nur mit den richtigen Kennzahlen und der richtigen Planungen möglich ist.

Mit der Zunahme der Liegenschaftszahl nehmen auch die Arbeiten eines Betreibers zu und reichen mit den aktuellen Ressourcen nicht mehr aus. Zukünftig werden Infrastrukturen bei der Instandsetzung nach dem aktuellen Stand der Technik saniert, was u. a. eine Einführung von Gebäudetechnik mit sich zieht und somit zu mehr technischen Anlagen führt, welche verstanden und unterhalten werden müssen.

Der Bereich Liegenschaften kann die Geschäftsprozesse und geforderten Aufgaben nicht erfüllen. Es ist eine Personalerhöhung von 300 Stellenprozentee erforderlich sowie eine Umstrukturierung der Organisation.

Rollen	Ist - Bestand Stellen-%	Soll – Bestand Stellen-%	Antrag Stellen-%
Eigentümer/Portfolio Management	0	50	50
Bauherr	110	310	200
Betreiber	70	120	50
Total	180	480	300

Tabelle: zusätzlich erforderliche Stellen-% Bereich Liegenschaften

Sollen die 300 Stellenprozent durch Externe erbracht werden, so sind mit Honorarforderungen von ca. Fr. 845'000.00 pro Jahr zu rechnen. Werden diese Ressourcen intern angestellt, so sind mit Kosten von Fr. 420'000.00 zu rechnen. Somit kann pro Jahr ca. Fr. 425'000.00 eingespart werden.

Rollen	Antrag Stellen-%	Kosten intern p.a. (Fr.)	Kosten extern p.a. (Fr.)	Einsparung
Total	300	420'000	845'000	-425'000

Tabelle: Kostenvergleich interne/externe Stellenbesetzung im Bereich Liegenschaften

6 Zeitplan

Obwohl die ausgewiesenen Personalressourcen schnellstmöglich zu rekrutieren wären, da der Markt für diese Spezialisten sehr umkämpft und ausgetrocknet ist und die Einarbeitung in die Fachaufgaben Zeitbeanspruchen, wird eine gestaffelte Stellenerhöhung von 200 Stellenprozent für das Jahr 2023 und 200 Stellenprozent für das Jahr 2024 als sinnvoll erachtet.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat die Kenntnisnahme wie folgt:

* * *

Die Strategie Personal der Abteilung Bau und Planung wird zur Kenntnis genommen.

Wettingen, 8. August 2022

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiber-Stv.