

**Der Stadtrat von Zofingen
an den Einwohnerrat**

GK 37

Bereich Hochbau und Liegenschaften – Bewilligung Nachtragskredit für eine befristete zusätzliche Projektleiterstelle

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Einleitung

Der Stadtrat hat dem Einwohnerrat beantragt, das Budget 2014 der Erfolgsrechnung mit einem Steuerfuss von 102 % und das Investitionsbudget 2014 der Einwohnergemeinde (GK 173 vom 21.08.2013) zu genehmigen.

Gleichzeitig hat der Stadtrat eine auf drei Jahre befristete Stelle für die Projektleitungen stadteigener Investitionsvorhaben (PL-Hochbau) beantragt. Der Stadtrat erachtete dieses Vorgehen als günstiger als eine Auftragsvergabe an externe Architekturbüros (GK 173, S. 59).

Konkret betrifft dies folgende Konti der Erfolgsrechnung:

Erfolgsrechnung Kto.	Leistung	Aufwand CHF
4.0224.3010.00	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	97'000.-
4.0224.3050.xx	Sozialleistungen, rund	21'000.-
Total PL-Stelle 100 %		118'000.-

Erfolgsrechnung Kto.	Leistung	Ertrag CHF
4.0224.4310.00	Eigenleistungen für Investitionen, rund (Anteil)	150'000.-
4.xxxx.3120.00	Ver- und Entsorgung (Energiekosten; Energieoptimierung)	45'000.-
Total PL-Stelle 100 %		195'000.-

Auf Antrag der FDP-Fraktion hat der Einwohnerrat beschlossen, auf die befristete Stelle PL-Hochbau (100 %) zu verzichten.

Mit dem Antrag und den ergänzenden Erläuterungen der FDP wurden die budgetierten Leistungen des Bereichs Hochbau und Liegenschaften (H+L) nicht grundsätzlich in Frage gestellt, aber die Ansicht vertreten, die Beauftragung an Dritte könnte kostengünstiger sein. Es wurde befürchtet, dass die Stelle PL-Hochbau nicht nur befristet geschaffen werde. Bei den einzelnen Investitionsprojekten sei nicht konkret auf die neu zu schaffende Stelle hingewiesen worden.



Mit 16 Ja gegen 15 Nein hat der Einwohnerrat dem Antrag auf Streichung der Projektleiterstelle zugestimmt. In der Schlussabstimmung wurde das Budget 2014 - unter Berücksichtigung der Änderung - mit grosser Mehrheit genehmigt.

Umsetzung des Stellenverzichts

Der Stadtrat hat den Bereich Hochbau und Liegenschaften beauftragt, die Geschäftsplanung 2014 aufgrund der abgelehnten Stelle zu überarbeiten (vgl. Kapitel II). Dabei zeigte sich, dass die Auswirkungen auf die Erfolgs- und Investitionsrechnung 2014 stark negativ sind und dass dringende Projekte verzögert werden. Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat deshalb, eine befristete Projektleiterstelle bis Ende 2014 zu bewilligen (vgl. Kapitel IV). Um den Bedenken des Einwohnerrates Rechnung zu tragen, soll über die Weiterführung der Projektleiterstelle jährlich im Rahmen des Budgets entschieden werden.

II Erfolgte Abklärungen

1. Bisherige Arbeitsplanung Hochbau und Liegenschaften 2014 gemäss GK 173

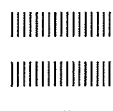
Der Einwohnerrat und der Stadtrat haben mehrere konkrete Projekte und Bauvorhaben bewilligt, welche im Bereich Hochbau und Liegenschaften geführt werden (vgl. Kapitel II, Ziffer 3.). Mit Budget 2014 wurden dafür Eigenleistungen für Investitionen im Betrag von CHF 250'000.- (entspricht rund 2'420 Arbeitsstunden) eingestellt (Konto 4.0224.4310). Aktuell stehen für die Begleitung der stadt eigenen Projekte und Bauvorhaben rund 80 Stellenprozente zur Verfügung. Die mit dem Budget 2014 beantragte befristete Projektleiterstelle war mit 70 Stellenprozenten für die Begleitung der stadt eigenen Bauvorhaben und mit 30 Stellenprozenten für die Energieoptimierung der städtischen Liegenschaften vorgesehen.

2. Mögliche Strategien

Der Stadtrat hat aufgrund der Geschäftsplanung Hochbau und Liegenschaften vier Strategien geprüft. Diese können wie folgt umschrieben werden:

- **A. Prioritätensetzung:** Ausrichtung der Investitionsprojekte auf die zur Verfügung stehenden personellen Mittel für die Begleitung stadt eigener Bauvorhaben im Bereich Hochbau und Liegenschaften; die restlichen Projektierungen und Bauvorhaben werden eingestellt resp. zurückgestellt.
- **B. Zusatz- und Nachtragskredite:** Dem Einwohnerrat resp. dem Stadtrat werden zu Lasten der einzelnen Investitionskredite die Mehraufwendungen für zusätzliche externe Unterstützung als PL-Bauherr beantragt.
- **C. Verwaltungsinterne Umlagerung** personeller Ressourcen.
- **D. Verpflichtungskredit:** Dem Einwohnerrat wird ein Verpflichtungskredit für ein externes Mandat PL-Bauherr mit einem Pensum von 100 % unterbreitet (Sammelbotschaft).

Falls die wegfallenden Personalressourcen allein mit der Strategie A aufgefangen würden, würde dies dazu führen, dass laufende Bau- oder Planungsarbeiten (z.B. Projektierung neues Quartierschulhaus BZZ, Realisierung Alterswohnungen Rosenberg und Anpassungen Tanner, Asbestsanierung SanHist Rosenberg, etc.) unterbrochen oder nicht in Angriff genommen werden könnten. Die



Strategie A kann somit nur teilweise eingesetzt werden, nämlich nur für Projekte, welche ohne sehr grosse finanzielle Nachteile unterbrochen oder aufgeschoben werden können.

Die Strategie B eignet sich für Projekte bis zu einem mittleren Komplexitätsgrad und mit geringerem Investitionsrisiko für die Einwohnergemeinde. Für die Beauftragung eines externen Architekten als Bauherrenvertreter liegen Angebote von CHF 130.-/h bis 180.-/h (exkl. 8 % MWST.) vor. Im Mittel ist von CHF 160.-/h (inkl. MWST.) auszugehen. Für die Führung und Koordination der externen Mandate ist mit einem Mehraufwand im Bereich Hochbau und Liegenschaften von rund 15 % der eingekauften Stunden zu rechnen.

Die Strategie C kann nur beschränkt eingesetzt werden. In anderen Abteilungen und Bereichen der Stadtverwaltung stehen keine Mitarbeitenden mit Fachkompetenzen in den Aufgaben von Hochbau und Liegenschaften zur Verfügung, welche nicht voll ausgelastet sind. Eine Umlagerung der Investitionsvorhaben erfolgt in beschränktem Umfang innerhalb des Bereichs Hochbau und Liegenschaften. Der Bereich ist mit dem Baubewilligungswesen bereits mehr als voll ausgelastet. In den folgenden Erwägungen werden das Baubewilligungswesen und das dafür eingesetzte Personal ausgeklammert.

Die Strategie D ist aus finanziellen Gründen (Kosten rund CHF 290'000.- pro Jahr, 1'800 h à CHF 160.-/h) und aus politischen Gründen nicht weiterverfolgt worden.

3. Geschäftsplanung Hochbau und Liegenschaften

Der Stadtrat hat die Geschäftsplanung Hochbau und Liegenschaften unter Berücksichtigung vorstehender Strategien und unter Berücksichtigung eines externen Mandates von rund 625 h für die bewilligten Bauvorhaben ab Anfang Januar 2014 geprüft. Dies würde bedeuten, dass die bereits bewilligten Projektierungen und Bauvorhaben wie folgt umgesetzt werden müssten.

Weiterführen der Projekte und Bauvorhaben

- SZZ Neubau Pflegeheim, Ausführung (Realisierung)
- Alte Kanzlei: Ersatz Aufzug/Sicherheitsmassnahmen (Realisierung)
- Feuerwehrgebäude Dachsanierung (Bauabrechnung)
- GMS Turnhalle Rosengarten: Sanierung Flachdach (Bauabrechnung)
- BZZ Dachsanierung Zentralgebäude (Bauabrechnung)
- BWZ Dachsanierung + Aufzug (Bauabrechnung)
- SZZ Alterswohnungen Rosenberg, Ausführung (Ausführungsprojekt und Bauvorbereitung)
- SZZ Sanierung Tanner, Ausführung (Ausführungsprojekt und Bauvorbereitung)

Beizug externe Bauherrenvertretung

- Asbestsanierung SanHist (Realisierung)
- Neubau QSZ BZZ, Studienauftrag bis August 2014
- QSM Ersatz Wärmeerzeugung (Projektierung)
- Ortsbürger (OBG), Erarbeitung Portfolio-Strategie

Zurückgestellte Projekte und Bauvorhaben

- Neubau QSZ BZZ, Projektierung ab September 2014 (Projektierung)
- GMS Turnhalle Rosengarten: Malerarbeiten aussen und Sonnenschutz (Realisierung)

- Kindergarten Altachen: Instandsetzung Fenster und Gebäudehülle ohne Dach (Realisierung)
- Stadtsaal: Sanierung Infrastruktur (Projektierung)
- BZZ Sofortmassnahmen 2013 – 2015 (Realisierung, Verzicht auf Begleitung durch H+L)
- Einwohnergemeinde (EWG), Erarbeitung Portfolio-Strategie (Optimierungsmassnahme 11)
- Energieoptimierung der städtischen Liegenschaften (Optimierungsmassnahme 7)

4. Auswirkungen auf Erfolgs- und Investitionsrechnung 2014

Mit dem Budget 2014 sind für die zusätzliche Stelle 1'970 Arbeitsstunden netto beantragt worden. Der Gesamtaufwand inkl. Sozialabgaben beträgt hierfür rund CHF 118'000.– (CHF 97'000.– Lohn, CHF 21'000.– Sozialabgaben) pro Jahr, dies entspricht einem Stundenansatz netto (inkl. Sozialabgaben und Ferien) von rund CHF 60.–/Stunde.

Die Erfolgsrechnung 2014 verändert sich durch die Streichung der Stelle wie folgt:

Konto	Leistung	Aufwand CHF	Ertrag CHF
4.0224.3010.00	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	-97'000.–	
4.0224.3050.xx	Sozialleistungen, rund	-21'000.–	
4.0224.3132.00	Dienstleistungen Dritter (Gebäudeunterhalt) ¹	30'000.–	
4.0224.4310.00	Eigenleistungen für Investitionen, rund (Anteil)		-132'000.–
4.0224.4910.05	Eigenleistungen Gebäudeunterhalt, rund (Anteil)		-18'000.–
4.xxxx.3120.00	Ver- und Entsorgung (Energiekosten; Energo Energieoptimierung)	45'000.–	
Total Auswirkungen Erfolgsrechnung 2014		-43'000.–	-150'000.–

¹ Zu Lasten Konto Nr. 4.0224.3132.00 Dienstleistungen wären für die Sicherstellung des minimalen Gebäudeunterhalts zusätzliche Externe Aufwendungen im Betrag von CHF 30'000.– erforderlich.

Die Erfolgsrechnung 2014 verschlechtert sich durch den Verzicht der Stelle PL-Hochbau total um rund CHF 107'000.–.

5. Fazit und Ausblick

Der Verzicht auf die befristete Stelle kann unter keinem Aspekt als nachhaltige Massnahme bezeichnet werden. Im 2014 wird wohl die Investitionsrechnung entlastet (aufgeschobene Projekte). Die Erfolgsrechnung 2014 wird jedoch netto mit rund CHF 107'000.– zusätzlich belastet.

Der Verzicht auf die Stelle führt zu einer Verzögerung bei der Realisierung der anstehenden Projekte, wobei die Verzögerung der Optimierungsmassnahmen sich negativ auf die Erfolgsrechnung der folgenden Jahre auswirkt. Der reduzierte Gebäudeunterhalt geht zu Lasten der Nutzerbedürfnisse und erhöht den aufgestauten Unterhaltsbedarf (Wertverzehr).

Aus Sicht des Stadtrates macht dieser nicht nachhaltige Zustand über längere Zeit keinen Sinn.



III Ausgangslage für die Stellenplanung Bereich Hochbau und Liegenschaften

1. Stellenplan Bereich Hochbau und Liegenschaften

Im Bereich Hochbau und Liegenschaften ist der Besoldungsaufwand für folgende Stellen im Budget enthalten:

Leiter Hochbau und Liegenschaften	100 %
Projektleiter Liegenschaften	100 %
Projektleiter Baubewilligungen / Hochbau	100 %
Bausekretariat	100 %
Sekretariat	80 %*
Total (ohne Hauswarte und ohne Reinigungsfachkräfte)	480 %

* für beide Bereiche Tiefbau und Planung sowie Hochbau und Liegenschaften total 160 %

2. Investitionsvorhaben in der Stadt Zofingen

Das Bauwesen in der Stadt Zofingen hat in den letzten drei Jahren – auch im Vergleich zu anderen Gemeinden – überdurchschnittlich zugenommen. Private und die öffentliche Hand werden in den nächsten Jahren weiterhin ein sehr hohes Investitionsvolumen realisieren. Parallel zum Tagesgeschäft müssen Kapazitäten geschaffen werden, damit die minimalen Anforderungen an die Qualitätssicherung gewährleistet sind.

3. Konkrete Investitionsprojekte 2013 – 2016

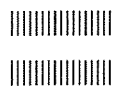
Der Einwohnerrat hat seit 2011 für 14 Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 50 Mio. die Verpflichtungskredite bewilligt und die entsprechenden Mittel für die interne Begleitung genehmigt. Die Projekte befinden sich in der Planungs- oder teilweise bereits in der Ausführungsphase. Für die Umsetzung dieser Hochbauvorhaben wären mindestens 200 Stellenprozente erforderlich (vgl. Geschäftsplanung: 2013: 127 % / 2014: 203 % / 2015: 250 % / 2016: 262 %). Aktuell stehen hierfür 80 Stellenprozente und mit der beantragten Projektleitung stehen hierfür 150 Stellenprozente zur Verfügung (Detailangaben Aktenaufgabe in der Bauverwaltung)

Gegenüber der Periode 2009 bis 2012 ist der Bereich Hochbau und Liegenschaften bei unverändertem Personalbestand für ein mehrfaches Investitionsvolumen stadteigener Bauvorhaben zuständig und verantwortlich.

Mit den bewilligten Verpflichtungskrediten hat der Einwohnerrat für die Hochbauvorhaben 2013 bis 2016 interne Leistungen im Betrage von CHF 650'000.– bestellt und freigegeben. Für die noch zu erbringenden Leistungen bis 2016 wären bei einem Beizug Dritter externe Leistungen von rund CHF 995'000.– und interne Aufwendungen von rund CHF 175'000.– erforderlich. Abzüglich der bereits bis 2013 erbrachten Leistungen müssten in diesem Falle Zusatzkredite von insgesamt rund CHF 790'000.– beantragt werden.

4. Weitere Investitionsprojekte 2014 – 2023

In der Investitions- und Finanzplanung werden für die Jahre 2014 – 2023 weitere 11 Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 60 Mio. aufgeführt. Unter Anderem sind dies: Neubau Quartierschulhaus BZZ (Realisierung); BEZ Sanierung Turnhallen und Garderobentrakt, BEZ Sanie-



rung Werkraumtrakt; Gesamtsanierung BZZ; QSM Erneuerung Wärmeerzeugung (Realisierung) sowie die Sanierung Rathaus. Die weiteren Investitionsprojekte erfordern interne Leistungen von rund 8'000 Stunden im Betrag von rund CHF 800'000.- (teilweise kleinere Projekte).

Projekte, wie die Sanierung des Turnhallen- und Garderobentrakts - inkl. Erneuerung Aussenanlagen der Bezirksschule - können erst gestartet werden, wenn die bereits bewilligten Hochbauprojekte realisiert sind. Die Umnutzungen der Liegenschaften Fegergasse 22 (Schlachthaus) oder Bertschi-Scheune an der Rabengasse können erst geprüft werden, wenn die Portfoliostrategie vorliegt.

5. Baubewilligungswesen 2011 - 2014

Obwohl die Anzahl der Baugesuche nicht wesentlich zugenommen hat, sind sowohl der Aufwand wie auch der Ertrag wegen der Grösse und Komplexität der Baugesuche wesentlich gestiegen. Aufgrund der zusätzlichen Aufwendungen sind der Projektleiter Baubewilligungen und Hochbau sowie die Bausekretärin vollständig mit der Bearbeitung von Baugesuchen ausgelastet. Der Aufwand hat sich im Baubewilligungswesen seit 2010 rund verdoppelt und die Erträge haben sich aktuell verdreifacht.

Die Aufwendungen und die Erträge im Baubewilligungswesen haben sich wie folgt entwickelt:

	Voranschlag TCHF		Rechnung TCHF		Bemerkungen
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	
2010	Nicht erfasst	180'	Nicht erfasst	152'	
2011	150'	150'	180'	280'	
2012	180'	160'	200'	218'	
2013	200'	240'	320'	469'	Aufwand teilweise 2014
2014	300'	320'	350'	360'	Schätzung/Annahme

Tabelle Baubewilligungen Aufwand Konto Nr. 4.0224.3010.00 (alt: 1.025.301.01) / Ertrag Konto Nr. 4.0224.4210.00 (alt: 1.025.431.01)

In den letzten zwei Jahren konnten für grössere Bauvorhaben Baubewilligungen erteilt werden (Überbauung Hirzenberg, Pflegezentrum Spital Zofingen, Neubau Seniorenzentrum Zofingen, Forum Siegfried, etc.). Bei solchen Bauvorhaben fallen erhebliche Kontrollaufgaben im Laufe des Bauprozesses an. Der Aufwand im Baubewilligungswesen dürfte sich aufgrund der regen Bautätigkeit und der absehbaren Bauvorhaben in den nächsten drei Jahren kaum ändern.

6. Gebäudeunterhalt

Die Stadt Zofingen (Einwohnergemeinde, EWG und Ortsbürger, OBG) besitzt rund 140 Liegenschaften mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 310 Mio. Hinzu kommen die Anlagen des Seniorenzentrums Zofingen (CHF 30 Mio.) und im Bildungszentrum Zofingen (CHF 70 Mio.). Der Bereich Hochbau und Liegenschaften ist für den Betrieb und Unterhalt der stadt eigenen Liegenschaften verantwortlich. Für den baulichen Unterhalt dieser Immobilien werden jedes Jahr rund CHF 1 Mio., für Energie rund CHF 1,5 Mio. eingesetzt. Die Mieteinnahmen betragen rund CHF 1,6 Mio. (EWG 1,0 Mio.; OBG 0,6 Mio.).

Im Rahmen des Liegenschaftskonzepts wurde in einem ersten Schritt eine Gebäudezustandsanalyse erarbeitet. Die Liegenschaften weisen einen aufgestauten Instandsetzungsbedarf auf. In den nächsten Jahren ist mit überdurchschnittlichen Instandsetzungskosten zu rechnen. Sobald es die personellen Ressourcen zulassen, ist die Erarbeitung einer Portfoliostrategie unabdingbar.



Gestützt hierauf ist festzulegen, welche Liegenschaften gehalten und erneuert und welche Liegenschaften veräussert werden müssen. Die Stadt Zofingen vermag - mit den in den nächsten 10 Jahren zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel - die bestehenden Liegenschaften (Verwaltungs- und Finanzvermögen der EWG und der OBG) nicht nachhaltig zu unterhalten. Aufgrund des aufgestauten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfes genügen auch die personellen Mittel des Bereichs Hochbau und Liegenschaften nicht, um alle Liegenschaften strukturiert und nachhaltig bewirtschaften zu können.

IV Lösungsvorschlag für die befristete Projektleiterstelle

1. Konzeption der Projektleiterstelle

Die Projektleiterstelle soll nicht auf Dauer angelegt, sondern jährlich vom Einwohnerrat im Rahmen des Budgets überprüft und neu bewilligt werden, sofern der Bedarf ausgewiesen ist. Der Besoldungsaufwand für die Weiterführung der Projektleiterstelle ist dem Einwohnerrat mit Budget 2015 separat zu beantragen und zu begründen.

Um die in Kapitel II aufgezeigten negativen Auswirkungen des Personaldefizits im Bereich Hochbau und Liegenschaften zu reduzieren, gelangt der Stadtrat mit dieser Vorlage an den Einwohnerrat. Aufgrund der Dringlichkeit soll die Stelle so rasch wie möglich besetzt werden können. Formal ist für die Besetzung der Projektleiterstelle ein Nachtragskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung 2014 zu bewilligen.

2. Pflichtenheft und Stellenprofil

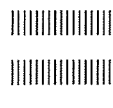
Das Pflichtenheft umfasst die Projektleitung (PL Bauherr) für Investitions- oder Unterhaltsprojekte (70 %) sowie die Umsetzung der Optimierungsmassnahme „Energieoptimierung von Liegenschaften“ (30 %). Gesucht wird eine kommunikative Persönlichkeit mit grosser Sozialkompetenz. Eine Ausbildung als Architekt FH oder gleichwertig mit Erfahrung im Bereich MINERGIE und Energieoptimierung von Liegenschaften wird vorausgesetzt.

Sofern der Einwohnerrat dem vorliegenden Antrag zustimmt, soll die Stelle nach Rechtskraft des Beschlusses so rasch wie möglich besetzt werden. Realistischer Weise kann mit einem Stellenantritt frühestens auf 1. Mai 2014 gerechnet werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der befristeten zusätzlichen Projektleiterstelle werden den bewilligten Verpflichtungskrediten für die Hochbauvorhaben belastet resp. führen zu Einsparungen im Energieaufwand; dies führt zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung.

Für die Besetzung der Projektleiterstelle bis Ende 2014 (100 %, Anteil 8 Monate) beantragt der Stadtrat zu Lasten der Erfolgsrechnung 2014 einen Nachtragskredit von CHF 80'000.- (Kto. 4.0224.3010.00 / 4.0224.3050.xx). Auf der Ertragsseite stehen Einnahmen im Betrag von CHF 100'000.- (Kto. 4.0224.4310.00). Die Erfolgsrechnung wird damit netto um rund CHF 20'000.- entlastet.



Die Erfolgsrechnung 2014 verändert sich durch die befristete Projektleiterstelle wie folgt (gerundet):

Erfolgsrechnung Kto.	Leistung	Ohne PL-Stelle Aufwand CHF	Mit PL-Stelle Aufwand CHF
4.0224.3010.00	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	657'000.-	722'000.-
4.0224.3050.xx	Sozialleistungen, rund	109'000.-	123'000.-
Total		766'000.-	846'000.-

Erfolgsrechnung Kto.	Leistung	Ohne PL-Stelle Ertrag CHF	Mit PL-Stelle Ertrag CHF
4.0224.4310.00	Eigenleistungen für Investitionen, rund (Anteil)	133'000.-	233'000.-
4.xxxx.3120.00	Ver- und Entsorgung (Energiekosten; Energie-optimierung)	0.-	0.-
Total PL-Stelle Ertrag		133'000.-	233'000.-

Gesamttotal netto	633'000.-	613'000.-
--------------------------	------------------	------------------

Die Energieoptimierung stadteigener Bauten ist soweit möglich noch 2014 anzugehen, aber erst 2015 kostenwirksam. Für die Projektleiterstelle besteht auf der Bauverwaltung ein vollständig eingerichteter Arbeitsplatz. Dieser wurde für die Erfassung der Objektdaten eingerichtet. Es fallen somit keine zusätzlichen Kosten für die Büroausstattung resp. Informatikkosten an.

4. Auswirkungen auf die Umsetzung von Projekten und Bauvorhaben

Sofern die Stelle ab Mai 2014 besetzt werden kann, ist die Umsetzung der Projekte wie folgt vorgehen:

Leistung	Umsetzung ohne PL-Stelle	Umsetzung mit PL-Stelle
Asbestsanierung SanHist (R)	weiterführen Beizug Dritter-	weiterführen Beizug Dritter-
Feuerwehrgebäude Dachsanierung (R)	abschliessen	abschliessen
GMS Turnhalle Rosengarten: Sanierung Flachdach (R)	abschliessen	abschliessen
SZZ Neubau Pflegeheim, Ausführung (R)	weiterführen	weiterführen
SZZ Alterswohnungen Rosenberg, Ausführung (R)	verschoben	weiterführen
SZZ Sanierung Tanner, Ausführung (R)	verschoben	weiterführen
BZZ Dachsanierung Zentralgebäude (R)	abschliessen	abschliessen
BZZ Sofortmassnahmen 2013 – 2015 (R)	Keine Begleitung	Keine Begleitung
BWZ Dachsanierung + Aufzug (R)	abschliessen	abschliessen
Neubau QSZ BZZ, Studienauftrag (P) bis August 2014	abschliessen	abschliessen
Neubau QSZ BZZ, Projektierung (P) ab September 2014	sistieren	weiterführen
EWG, Erarbeitung Portfolio-Strategie (P)	verschoben 2016	Start 2015
Alte Kanzlei: Ersatz Aufzug/Sicherheitsmassnahmen (R)	weiterführen	abschliessen
GMS Turnhalle RoGa: Malerarbeiten aussen und Sonnenschutz	verschoben	noch offen
KiGa Altachen: Instandsetzung Fenster und Gebäudehülle ohne Dach (P + R)	verschoben	weiterführen
Stadtsaal: Projektierung Infrastruktur (P)	verschoben	verschoben
Energieoptimierung stadteigener Bauten	verschoben 2015/2016	Start Ende 2014
OBG, Erarbeitung Portfolio-Strategie (P)	weiterführen	weiterführen

Sollte es nicht möglich sein, die Stelle zu besetzen, wird der Stadtrat die Bauvorhaben sistieren oder aufgrund der Dringlichkeit die Leistungen bei Externen einkaufen müssen.

V Fazit

Bei unverändertem Personalbestand ist der Bereich Hochbau und Liegenschaften gegenüber der Periode 2009 bis 2012 zuständig und verantwortlich für:

- ein mehrfaches Investitionsvolumen bei stadteigenen Bauvorhaben;
- ein komplexeres Baubewilligungsverfahren (Der Aufwand im Baubewilligungswesen hat sich seit 2010 rund verdoppelt und die Einnahmen haben sich verdreifacht.);
- die Bewirtschaftung der rund 140 Liegenschaften der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde mit einem Gebäudeversicherungswert von CHF 310 Mio.

Zusammenfassend hat die Projektleiterstelle folgende Auswirkungen:

	ohne PL-Stelle		mit PL-Stelle	
Laufende Rechnung	- Alte Kanzlei: Ersatz Aufzug/Sicherheitsmassnahmen	Ja	- Alte Kanzlei: Ersatz Aufzug/Sicherheitsmassnahmen	Ja
	- Kiga Altachen: Instandsetzung Fenster und Gebäudehülle	Nein	- Kiga Altachen: Instandsetzung Fenster und Gebäudehülle	Ja
	- Stadtsaal: Projektierung Infrastruktur	Nein	- Stadtsaal: Projektierung Infrastruktur	Nein
Investitionsrechnung Bauvorhaben	- SZZ Neubau Pflegeheim, Ausführung	Ja	- SZZ Neubau Pflegeheim, Ausführung	Ja
	- Asbestsanierung SanHist	Ja	- Asbestsanierung SanHist	Ja
	- SZZ Alterswohnungen Rosenberg, Ausführung	Nein	- SZZ Alterswohnungen Rosenberg, Ausführung	Ja
	- SZZ Sanierung Tanner, Ausführung	Nein	- SZZ Sanierung Tanner, Ausführung	Ja
	- Neubau QSZ BZZ, Projektierung ab September 2014	Nein	- Neubau QSZ BZZ, Projektierung ab September 2014	Ja
Optimierungsmassnahmen	- OBG, Erarbeitung Portfolio-Strategie	Ja	- OBG, Erarbeitung Portfolio-Strategie	Ja
	- EWG, Erarbeitung Portfolio-Strategie	Nein	- EWG, Erarbeitung Portfolio-Strategie	Nein
	- Energieoptimierung stadteigener Bauten	Nein	- Energieoptimierung stadteigener Bauten	(Ja)

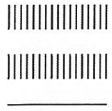
Auch mit dem vorliegenden Antrag für eine zusätzliche Projektleiterstelle wird es - aufgrund der Vakanz bis Mai 2014 - nicht möglich sein, alle „wichtigen“ Hochbauvorhaben gemäss Investitions- und Finanzplanung 2014 – 2023 anzugehen. Ebenso wird es nicht möglich sein, bereits 2014 wesentliche Aufwendungen für die Erarbeitung der Portfoliostrategie für die Einwohnergemeinde zu tätigen.

VI Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

Anträge

1. Für die Schaffung einer befristeten Projektleiterstelle (100 %) im Bereich Hochbau und Liegenschaften sei zu Lasten der Erfolgsrechnung 2014 ein Nachtragskredit von CHF 80'000.- (Kto. 4.0224.3010.00 / 4.0224.305.xx) zu bewilligen.
2. Die Weiterführung der Projektleiterstelle ist dem Einwohnerrat im Rahmen des Budgets 2015 separat zu beantragen und zu begründen.



Zofingen, 19. Februar 2014

Freundliche Grüsse
STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Arthur Senn
Stadtschreiber

- Organigramm Hochbau und Liegenschaften, Stand 19. Februar 2014

Aktenauflage

- Stellenbeschreibung Projektleiter (PL-Hochbau)
- Geschäftsplanung Hochbau und Liegenschaften
- Liste Projekte, Bauvorhaben und Optimierungsmassnahmen
- Richtlinie für die Verrechnung interner Leistungen, Bauverwaltung, 10. Oktober 2011

Legende:



Linienaufgaben

Kommissionen

Bewilligte Kredite

Projekte IP
2014 - 2023