

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 175

Hochbau und Liegenschaften – Reorganisation und Ressourcenplanung 2018 – 2027

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I Ausgangslage und mitgeltende Beschlüsse

Am 24. September 2015 reichte die FGPK ein Postulat betreffend Organisation und Strukturen der Bauverwaltung Zofingen ein (GK 102).

Der Stadtrat wurde ersucht, die Struktur und Organisation der Bauverwaltung Zofingen zu überprüfen und dem Einwohnerrat über die Ergebnisse detailliert Bericht zu erstatten. Insbesondere sei in dem Bericht aufzuzeigen, welche Massnahmen der Stadtrat zu ergreifen gedenke.

Bei der Überprüfung sollten insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Aufzeigen des Ist-Zustandes der Bauverwaltung. Auskunft über deren Strukturen und Organisation inkl. Organigrammen, Stellenplänen und Schnittstellen. Darstellen der Anzahl vorhandener Überstunden.
- Stimmen Stellenprofile und Qualifikation der Mitarbeitenden mit den Anforderungen überein?
- Aufzeigen der extern ausgeführten Arbeiten (Stellenprozente) seit der letzten Reorganisation.
- Können mit den heutigen personellen Ressourcen die aktuellen und anstehenden Aufgaben effizient, zielführend und fristgerecht bewältigt werden?
- Für welche Bereiche, Aufgaben und/oder Projekte ist zukünftig eine externe Vergabe sinnvoll und/oder notwendig?
- Ist die heutige Organisation mit zwei unabhängigen Bereichen Hochbau und Tiefbau sinnvoll und zeitgemäss oder wäre ein Bereich mit zwei Abteilungen sinnvoller?

Am 17. August 2016 hat der Stadtrat das Postulat ausführlich beantwortet (GK 129) und Massnahmen zur Umsetzung per 1. Januar 2017 angekündigt.



Schon in der zweiten Hälfte 2016 wurden die ersten Veränderungen in die Wege geleitet. Nach der Kündigung des Bereichsleiters (Austritt Dezember 2016) wurde per 1. Juni 2017 ein neuer Bereichsleiter Hochbau und Liegenschaften gewählt.

Der neue Leiter Hochbau und Liegenschaften hat sich in kurzer Zeit in die Organisation der Administration, der Baubewilligungsprozesse, des Liegenschaftsunterhalts und in die laufenden Projekte der Bauverwaltung eingearbeitet. Dabei hat er die Analyse gemäss GK 129 vertieft und mit allen Mitarbeitenden Gespräche geführt. Diverse organisatorische, nicht kostenwirksame Sofortmassnahmen (Ablagesystem, Auslastungs- und Ferienplanung, Sitzungswesen, Prozessmanagement usw.) wurden umgehend eingeleitet. Das Sekretariat untersteht nun dem Bereichsleiter Hochbau und Liegenschaften, steht aber nach wie vor zu 80 Stellenprozenten dem Bereich Tiefbau und Planung zur Verfügung.

Die Umsetzung der Sofortmassnahmen war umso dringlicher, als bekannt wurde, dass nach dem Ausschied des langjährigen Projektleiters Baubewilligungen (Pension per Ende August) auch noch die Bausekretärin die Bauverwaltung verlassen würde (Kündigung per Anfang September). Damit schieden erneut zwei wichtige Wissensträger aus dem Team aus. Der Abgang dieser zwei Mitarbeitenden schwächt die Bauverwaltung zusätzlich.

Insbesondere im Bereich Baubewilligungswesen mussten deshalb bis Ende August 2017 möglichst viele der folgenden Pendenzen aufgearbeitet sein:

- Nachführen der Liegenschaftsstatistiken und Fehlerbehebung (GemDat, GWR, Listen Einwohnerkontrolle)
- Abschliessen möglichst vieler, seit langem offener Dossiers
- Sortieren und archivieren von nicht archivierten Akten
- Definieren von Prozessen und schaffen der organisatorischen Voraussetzungen für deren Umsetzung
- Zuweisen von Verantwortlichkeiten der offenen und laufenden Dossiers

Die offensichtlichsten Mängel zur Erreichung der oben aufgeführten Ziele wurden in folgenden Bereichen festgestellt:

- Ordnung/Ablagesystem (Papierform und digital)/Dokumentenführung
- Platzverhältnisse und räumliche Zusammenarbeit der Mitarbeitenden
- Ablenkung der Mitarbeitenden hinter dem Schalter

Als prioritäre Massnahme wurde deshalb in Absprache mit dem Leiter ZSO vorgeschlagen, dass die Zivilschutzstelle ins Stadthaus Hintere Hauptgasse umzieht und die Bereiche Hochbau und Liegenschaften sowie Tiefbau und Planung zusätzlich das 1. OG in der Alten Kanzlei übernehmen, damit der gemeinsame Schalter in das 1. OG verlegt werden kann. Somit wird eine Trennung von öffentlichem und internem Bereich möglich.

Am 12. Juli 2017 hat der Stadtrat das Massnahmenpaket 1 zur Reorganisation des Bereiches Hochbau und Liegenschaften beschlossen und folgende mittel- und langfristige Ziele für die Reorganisation festgelegt:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und der Kommunikation
- Steigerung der Effizienz, weitere Straffung der Prozesse
- Planung der zukünftig nötigen Ressourcen
- Reduktion der extern bezogenen Leistungen
- Verbesserung der Zusammenarbeit innerhalb der Bauverwaltung
- Optimierung der Schnittstellen
- Kurzfristig: Bewältigung der personellen Wechsel ohne Wissensverlust

II Reorganisation und Massnahmenpakete 1-3

Folgende Massnahmenpakete für die Umsetzung der Reorganisation sind geplant:

Massnahmenpaket 1 (2017)

- Reorganisation Schalter und Büroarbeitsplätze
- Klärung von internen Schnittstellen (wer macht was in der Übergangsphase)
- Richtlinien für digitale und physische Ablage
- Externe Unterstützung durch Dritte zur Aufrechterhaltung des Tagesgeschäftes
- Definition der gültigen Prozesse

Massnahmenpaket 2 (2018/2019)

- Aufstockung der Ressourcen im Bereich der Baubewilligungen
- Einarbeitung des neuen Personals
- Weitere Bereinigung der Prozesse (Qualität), Stellenbeschriebe, Stellvertretungsregelungen
- Regelung der mittel- und langfristigen Ressourcen (Personal/externe Leistungen)
- Erledigung alter Pendenzen
- Optimierung Prozesse (Effizienzsteigerung)
- Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit
- Verbesserung Kundenfreundlichkeit

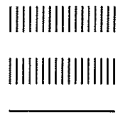
Massnahmenpaket 3 (2020/2021)

- Optimierung und Bereinigung der Schnittstellen zwischen den Bereichen (Effizienzsteigerung)
- Reduktion der externen Aufträge (Kosteneinsparung, Qualitätssicherung)

III Stand der Sofortmassnahmen (aus Massnahmenpaket 1)

Am 12. Juli 2017 hat der Stadtrat im Zusammenhang mit der Reorganisation des Bereichs Hochbau und Liegenschaften das Massnahmenpaket 1 beschlossen (Art. 2017-0321, Hochbau und Liegenschaften – Reorganisation inkl. Administration). Diese räumliche Reorganisation bildet die Grundlage für die wesentlichen Sofortmassnahmen bezüglich Administration, Ablagestrukturierung und Arbeitseffizienz und damit auch für die Massnahmenpakete 2 und 3. Die Schalter und Büros werden voraussichtlich in der Woche vom 23. bis 27. Oktober umgestellt.

- Die digitale und physische Erfassung von Akten ist in Gang.
- Die Aufarbeitung von vielen nicht abgeschlossenen Baugesuchdossiers ist in Arbeit.
- Die Fehlerbehebung im Registerwesen ist in Gang (externe Unterstützung).
- Die Erfassung und Bereinigung zahlreicher nicht abgenommener oder mit Mängeln abgenommener Bauprojekte ist am Laufen.



- Das Unwetter vom 8. Juli 2017 verursachte einen grossen Mehraufwand im Bereich der Liegenschaften.

IV Ressourcenplanung

1. Fluktuationsaufwand und Wissensverlust

Die kurz aufeinander folgenden Abgänge des Bereichsleiters, des Projektleiters Baubewilligungen und der Bausekretärin bringen einen grossen Wissensverlust mit sich. Bei der Übergabe der Bereichsleiterstelle fand keine Übergabephase statt. Es entstand sogar eine Lücke in der Stellenbesetzung von ca. fünf Monaten. Auch bei der Neubesetzung der Stelle der Bausekretärin wird keine Übergabephase möglich sein. Schon in den vergangenen Jahren war die Fluktuation in der Bauverwaltung überdurchschnittlich hoch.

2. Vorhandene Personalressourcen

In der Ressourcenanalyse vom August 2016 (GK129, Bericht zum Postulat der FGPK betreffend Organisation der Bauverwaltung [GK 102]) werden für die gesamte Bauverwaltung (inkl. dem Bereich Tiefbau und Planung und dem Pensum des Projektleiters Bauprojekte) total 1'040 Stellenprozente ausgewiesen. Davon beträgt der für den Bereich Hochbau und Liegenschaften benötigte Personalbedarf **670 Stellenprozente**. Auf Grund der unerwarteten Austritte des Projektleiters Baubewilligungen und der Bausekretärin wird der Personalbestand per Anfang September vorübergehend auf **550 Stellenprozente** absinken.

Von den verbleibenden sieben Mitarbeitenden sind fünf befristet oder in Teilzeitmandaten angestellt. Die Teilaufgaben "Baubewilligungen" und "Projektleitung Bauprojekte" sind komplett getrennt. Diverse Aufgaben werden im Moment mittels externer Unterstützung von drei bis vier verschiedenen Firmen wahrgenommen. Der Jahresaufwand für solche Drittkosten betrug bisher durchschnittlich ca. CHF 170'000. Die Erledigung dieser Arbeiten ist nicht kosteneffizient.

Die Sicherstellung des Tagesgeschäftes ist auf Grund der aktuellen Personalsituation in quantitativer sowie in qualitativer Hinsicht gefährdet.

3. Analyse der Ressourcen

Damit die Analyse mit früheren Analysen zum gleichen Thema vergleichbar bleibt, liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Eine allfällige Übernahme der Bauverwaltung Uerkheim (evtl. ab Oktober 2018) ist in den Zahlen noch nicht berücksichtigt.
- Investitionsplanung Stand Budget 2018 ist berücksichtigt; ab 2025 sind nur noch geringe Investitionen (Bauprojekte) geplant.
- Der Lohn des Leiters Hauswarte ist hier nicht enthalten.

Das Dokument "Ressourcenplanung 2018 – 2027" (Beilage 1) bildet den bisherigen und den zukünftig geplanten Aufwand sowie die Aufgliederung der Ressourcen ab.



In den vergangenen fünf Jahren war für Lohnkosten und Drittkosten ein Aufwand von durchschnittlich CHF 851'080 nötig. In den letzten zwei Jahren stieg dieser Aufwand auf Grund zusätzlicher Arbeiten (Registerwesen, grösseres Investitionsvolumen, intensivere Bewirtschaftung der Liegenschaften, komplexere Baugesuche mit Einwendungen) sogar auf CHF 913'842 an.

Ein vorübergehender Kostenanstieg in den Jahren 2017 und 2018 auf ca. CHF 980'000 ist unumgänglich. Durch die Kosten für externe Mandate wird das Budget 2017 auf Grund von Sofortmassnahmen voraussichtlich um CHF 40'000 überschritten.

Ab dem Jahr 2019 greifen die ersten Reorganisations- und Optimierungsmassnahmen der Massnahmenpakete 1 und 2 und stabilisieren die Kosten in den Jahren 2021 bis 2023 trotz der zusätzlichen Projektleiterstelle im Bereich Baubewilligungen bei CHF 887'873. Dies wird insbesondere durch die Reduktion der externen Kosten von bisher CHF 170'0000 auf CHF 120'000 erreicht. Von 2019 bis 2023 werden 650 Stellenprozente benötigt.

Das Massnahmenpaket 3 (Bereinigung der Schnittstellen zwischen den Bereichen und Reduktion der externen Aufträge) bringt ab 2024 eine nochmalige Reduktion der Kosten. Ab 2024 werden nur noch 600 Stellenprozente benötigt. Die in der Kostenanalyse vom August 2016 (GK 129) errechneten 670 Stellenprozente werden dann also sogar um 70 Stellenprozente unterschritten.

Die Gesamtkosten für Löhne und externe Aufträge betragen ab 2024 noch CHF 809'260. Dies entspricht gegenüber den Durchschnittskosten der letzten fünf Jahre einer Einsparung von CHF 41'800 resp. CHF 104'580 gegenüber den Durchschnittskosten der letzten zwei Jahre.

Das dargelegte Szenario kann nur realisiert werden, wenn der Teilbereich Baubewilligungen ab nächstem Jahr verstärkt, möglichst viele Leistungen wieder intern erbracht und Teilzeitstellen und befristete Stellen reduziert werden.

Der Stadtrat prüft weitere Massnahmen, mit denen die Effizienz langfristig gesteigert und das Fachwissen weiter verdichtet werden können.

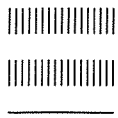
Konkret bedeutet dies für die kommenden Budgetperioden Folgendes:

Kosten 2017

- Der Aufwand für Löhne und externe Kosten wird auf Grund der unter Ziff. III erwähnten Gründe die budgetierten Kosten um ca. CHF 40'000 überschreiten. Dies ist eine Folge der Sofortmassnahmen und der benötigten Drittleistungen.

Budget 2018

- Die Bausekretärin wird ersetzt (Stellenausschreibung als "Koordinator/in Baugesuche"); das Pensum von heute 90 % wird wieder auf das ursprüngliche Pensum von 100 % erhöht.
- Die befristete Stelle im Sekretariat (60 %) wird nur noch bis Ende April 2018 verlängert (Übergangszeit, bis die Nachfolge der Bausekretärin eingearbeitet ist).
- Eine zusätzliche Stelle (100 %) im Teilbereich Baubewilligungen (und Unterstützung für andere Teilbereiche) zur Kompensation des langfristigen Unterbestandes wird geschaffen.
- Die befristete 100%-Stelle Projektleiter Hochbauprojekte ist bis Ende 2018 bewilligt. Sie soll in eine unbefristete Stelle umgewandelt werden.



- Im Teilbereich Sekretariat werden keine personellen Veränderungen vorgenommen, da hier wichtiger Wissenstransfer aus den früheren Jahren stattfindet. Die beiden Mitarbeiterinnen sind motiviert und gewillt, Veränderungen mitzutragen.
- Eine Mitarbeiterin ist seit 2013 mit einem 80%-Mandat fest angestellt. Dieser Vertrag wurde bisher jährlich mit einem befristeten Vertrag von 20 % ergänzt. Diese schwierige Anstellungssituation soll zukünftig durch einen Festanstellungsvertrag von 100 % abgelöst werden. Die Stelle der anderen Mitarbeiterin wird wie bisher mit einem fixen 70%-Pensum fortgeführt.
- Die Kosten für Drittleistungen werden im 2018 für die Erledigung der vielen pendenten Dossiers mit CHF 170'000 noch etwa gleich hoch wie in den letzten Jahren ausfallen.

Die genaue Zusammensetzung des Personalbedarfs und der zu budgetierenden Lohnsumme 2018 ist aus der Beilage 2 ersichtlich.

Kostenplanung 2019 – 2027

- Die höchsten Kosten werden 2019 anfallen. Dies ist eine Folge der Personalfuktuation 2016/2017, der Aufarbeitung von alten Pendenzen und der Reorganisationskosten.
- Die Stelle des Projektleiters Bauprojekte soll auf Grund der Investitionsplanung (vgl. Beilage 1) unbefristet weitergeführt werden. Die Stelle ist zeitlich auf die Investitionsplanung und insbesondere auf das Projekt Oberstufenzentrum Rebberg angepasst. Der heutige Stelleninhaber erreicht 2019 das Pensionsalter.

Um höchst mögliche Flexibilität zu erreichen, wird dieser Projektleiter zukünftig aber auch andere Aufgaben innerhalb des Bereichs übernehmen. Die Stelleninhabenden der Aufgabenbereiche "Baubewilligungswesen" und "Projektleitung Bauprojekte" sollen zukünftig enger zusammenarbeiten und sich gegenseitig aushelfen können. So können Spitzenauslastungen besser aufgefangen werden, und das Wissen im Aufgabenbereich "Projektleitung Bauprojekte" bleibt dem Bereich Hochbau und Liegenschaften langfristig erhalten. Es ist wichtig, dass die Stelle "Projektleiter Bauprojekte" nicht befristet besetzt wird. Es ist unwahrscheinlich, auf dem sehr spezifischen Stellenmarkt eine gut qualifizierte Person zu finden, welche sich auf eine befristete Stelle melden würde. Die Stellenreduktion 2024 wird mit natürlichen Abgängen und Pensenreduktionen realisiert.

V Fazit

Aus den oben dargelegten Gründen beantragt der Stadtrat eine Aufstockung des Stellenplans auf gesamthaft 690 % im Jahr 2018, respektive 650 % von 2019 bis 2023. Im Vergleich zum Stellenetat 2015 entspricht dies einer Aufstockung von netto 120 % im Jahr 2018 und (entgegen dem Antrag in GK 129) 80 % von 2019 bis 2023. Die befristete Stelle des Projektleiters Bauprojekte sei unbefristet zu bewilligen.

Die konkreten Auswirkungen auf den festgelegten Stellenplan – einschliesslich der Verschiebung des Sekretariates zum Bereich Hochbau und Liegenschaften – wird der Stadtrat mit der Jahresberichterstattung 2017 aufzeigen.



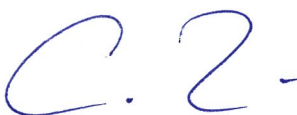
VI Antrag

Der Einwohnerrat nimmt von der Reorganisation (Massnahmenpakete 1 – 3) und der Ressourcenplanung 2018 – 2027 Kenntnis. Er stimmt der Aufstockung des Stellenplans auf 690 % im Jahr 2018, respektive 650 % in den Jahren 2019-2023 zu.

Zofingen, 6. September 2017

Freundliche Grüsse
STADTRAT ZOFINGEN


Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann


Cornelia Zürcher
Stadtschreiberin

Beilagen:

- Ressourcenplanung 2018 – 2027 (Beilage 1)
- Organigramm 2019 – 2023 (Beilage 2)
- Aufgaben (Beilage 3)



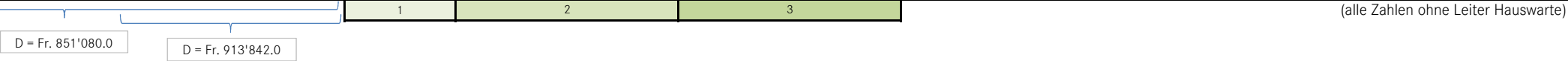
HOCHBAU UND LIEGENSCHAFTEN

Vordere Hauptgasse 74 / Postfach 355
4800 Zofingen
Guido Hodel
Leiter Hochbau und Liegenschaften
T 062 745 72 50
F 062 745 73 00
guido.hodel@zofingen.ch
www.zofingen.ch

Analyse und Reorganisation Bereich Hochbau und Liegenschaften

Ressourcenplanung 2018-2027

						Massnahme- paket 1	Massnahme- paket 2		Massnahme- paket 3							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investitionen																
Stadtarchiv: Ausbau							200'000.00									
Ersatz Wärmezählung (BK)						150'000.00										
Rathaus: Umbau und Sanierung: Projekt. und Realis.								250'000.00	200'000.00	100'000.00	5'000'000.00	1'450'000.00				
Umsetzung Portfoliostrategie (Instandsetzungen)								100'000.00	700'000.00	1'200'000.00	500'000.00					
QS BZZ: Neubau: Realisierung						5'225'000.00	8'000'000.00	4'200'000.00	25'000.00							
QS Mühlethal: Sanierung/Erweiterung: Realisierung						1'500'000.00	345'000.00									
GMS Schulhaus: Verlegung Schulküche in Bereich BEZ									50'000.00	450'000.00						
GMS Schulhaus: Aussensanierung (letzte Et) (BK)						150'000.00										
BEZ: Flachdachsanierung Klassentrakt: Realisierung							500'000.00	1'000'000.00								
BEZ: Gesamtsanierung: Projektierung																
Oberstufenzentrum Rebberg: Studienauftrag						50'000.00	400'000.00									
Oberstufenzentrum Rebberg: Projektierung							550'000.00	1'000'000.00								
Oberstufenzentrum Rebberg: Realisierung									5'000'000.00	10'000'000.00	7'900'000.00					
GMS: Innensanierung: Projektierung															100'000.00	150'000.00
GMS: Innensanierung (Stratus 2016): Realisierung																
GMS: Turnhalle Rosengarten: Projekt. und Realis.																
GMS: Turnhalle Stadtsaal: Projekt. und Realis.																
BZZ Gesamts.: Erweiter. Instands.: Bruttokredit									500'000.00	1'000'000.00	4'000'000.00	4'000'000.00	5'600'000.00			
BZZ Gesamts.: Erweiter. Instands.: Beitr. Berufssch./HPS									-405'000.00	-810'000.00	-3'240'000.00	-3'240'000.00	-4'536'000.00			
BEZ KiGa Natur u. Bew.: Anpassung für neue Abt.						200'000.00										
KiGärten: Instandsetzung gem. Gebäudeanalyse													1'000'000.00	1'000'000.00		
Stadtbibliothek: Sanierung Fenster								100'000.00								
Stadtbibliothek: Umbau zu Publikumsräumen							250'000.00	250'000.00								
Stadtsaal: Erneuerung Infrastruktur: Projektierung							150'000.00									
Stadtsaal: Erneuerung Infrastruktur: Ralisierung								400'000.00	600'000.00							
Stadtsaal: Fenster u. Gebäudehülle: Ralisierung									1'000'000.00					100'000.00		
Spittelhof: Sanierung																
BZZ HPS: Umbau							300'000.00	400'000.00	1'700'000.00							
BZZ HPS: Anteil an Gesamtsanierung BZZ									75'000.00	150'000.00	600'000.00	600'000.00	840'000.00			
Seniorenzentrum Tanner: Gebäudesanierung										100'000.00	100'000.00	1'200'000.00	2'100'000.00			
Total Investitionen	1'941'289.90	3'593'070.00	11'646'087.00	22'363'916.00	12'570'000.00	7'275'000.00	10'695'000.00	7'700'000.00	9'445'000.00	12'190'000.00	14'860'000.00	4'010'000.00	5'004'000.00	1'100'000.00	100'000.00	150'000.00
Stellenprozente																
Bereichsleiter (in allen Teilbereichen tätig)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PL Baubewilligungen	200%	200%	190%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%
PL Liegenschaften	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Sekretariat (Anteil H+L)	70%	70%	70%	70%	70%	150%	110%	90%	90%	90%	90%	90%	120%	120%	120%	120%
PL Baubewilligungen (u. Unterstützung andere Teilbereiche)							100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PL Bauprojekte (und Unterstützung andere Teilbereiche)			100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	80%	80%	80%				
Total Stellenprozente	470%	470%	560%	550%	550%	630%	690%	650%	650%	650%	650%	650%	600%	600%	600%	600%
Kosten																
Honorare Dritte	181'159.95	90'218.85	147'077.05	168'854.10	173'194.55	200'000.00	170'000.00	170'000.00	150'000.00	120'000.00	120'000.00	120'000.00	120'000.00	120'000.00	120'000.00	120'000.00
Lohnkosten (Grundlast)	636'855.00	671'218.00	571'188.70	621'756.30	603'880.00	563'652.82	577'073.21	563'873.21	563'873.21	563'873.21	563'873.21	563'873.21	589'260.50	589'260.50	589'260.50	589'260.50
Lohnkosten PL Neubauprojekte/Grossprojekte (bewilligt)			130'000.00	130'000.00	130'000.00	130'000.00	130'000.00									
Lohnkosten PL Baubewilligungen (u. andere Teilbereiche)							100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
Lohnkosten PL Bauprojekte (u. andere Teilbereiche)								104'000.00	104'000.00	104'000.00	104'000.00	104'000.00				
Total Lohnkosten und Honorare Dritte	818'014.95	761'436.85	848'265.75	920'610.40	907'074.55	893'652.82	977'073.21	937'873.21	917'873.21	887'873.21	887'873.21	887'873.21	809'260.50	809'260.50	809'260.50	809'260.50



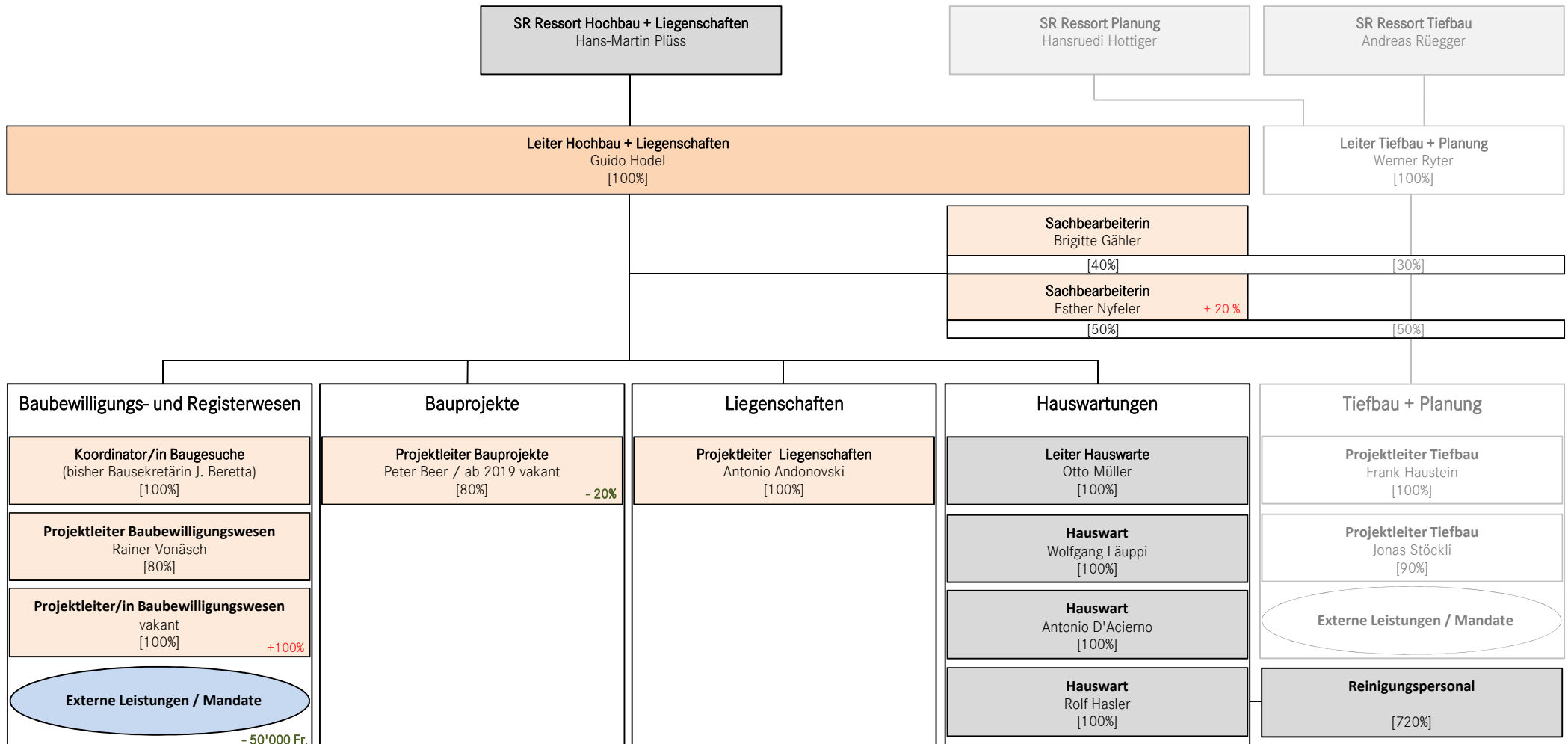
Analyse und Reorganisation Bereich Hochbau und Liegenschaften

Ressourcenplanung 2018-2027



Organigramm Bereich Hochbau und Liegenschaften

(gültig für 2019 - 2023)



Total Stellen-%

Basis: Investitionsplanung Stand 31.08.17
inkl. Anteil Sekretariat,
exkl. Hauswartungen, externe Mandate, neue Aufgaben

bisher:	550%	
2018:	690%	
2019-2023:	650%	(gem. Ressourcenanalyse GK129: 670%)
2024:	600%	(Ziel)

Aufgaben Bereich Hochbau und Liegenschaften

Baubewilligungs- und Registerwesen	Bauprojekte	Liegenschaften	Hauswartungen	Sekretariat
- Auskünfte Einwohner Baufragen - Voranfragen / Vorentscheide - Eingang u. Erfassung Baugesuche - Grobprüfung Unterlagen - Profilkontrolle /-abnahme - Versand an Fachstellen - Einwendungsverfahren - Detailprüfung Baugesuch - Entwurf Baubewilligung - Nachführung Geschäftskontrolle - Archivierung Baugesuche - Prüfen Einhaltung Gestaltungspl. - Denkmalschutz - Bauabnahmen - Nachkontrollen - Verfahren Bauen ohne Baubew. - Bauen ausserhalb Baugebiet - Reklamebewilligungen - Gassenkonzessionen - Registerwesen (Einwohnerkontr.) - Objektdatenwesen (Bund/Kanton) - Statistiken 1 /4-jährl. (Bund) - Stadtbildkommission (Vorbereitung, Nachbereitung, Protokolle) - Energiekommission	Bauherrenvertretung bei: - Investitionsprojekten - Sanierungs-/Umbauprojekten - Umsetzung Portfoliostrategie - Studienaufträge - Gebietsentwicklung - Spezialprojekte - Anträge u. Berichte an SR und ER	- Betreuung Mieter - Laufender Unterhalt - Projekte Werterhaltung - Vermietungen - Umbauten - Vertragsverhandlungen - Umsetzung Portfoliostrategie - Zusammenarbeit mit Hauswarten - Anträge u. Berichte an SR und ER	- Schulhäuser - Liegenschaften Finanzvermögen - Liegenschaften Verwaltungsverm. - Anträge u. Berichte an SR und ER	- Schaltdienst / Auskünfte - Telefondienst - Administration allgemein - Korrespondenz allgemein - Div. Rechnungen - Unterstützung Projektleiter - Archivierung - Super-User EDV - Schlüsselverwaltung - Entgegennahme Baugesuche - Objekterfassung - Publikation Baugesuch - Reinschrift Baubewilligung - Nachführung Geschäftskontrolle - Rechnungen Baubewilligung - Rechnungen Anschlussgebühren - Unterlagen Kopieren/Versenden - Info-Kästen Stadt - Mietverträge - Heiz- und Nebenkostenabr. - Submissionen/Offertöffnungen - Auftragsbestätigungen - Absagen - Registerwesen (Einwohnerkontr.) - Objektdatenwesen (Bund) - Protokolle - Anträge u. Berichte an SR und ER

Sonderaufgaben: Politische Anfragen / Strategische Projekte
Unterstützung und Beratung Ressortvorsteher und SR in Spezialprojekten
Unterstützung und Beratung für andere Verwaltungsbereiche

Weiterbildung und fachlicher Austausch in Gremien (StWZ, Verbände, ...)
Weiterentwicklung der Organisation und Optimierungsprozesse