

13. Februar 2024

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Stellenantrag Projektleiter/in Hochbau

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für die Schaffung einer zusätzlichen Stelle als "Projektleiter/in Hochbau" (100%) sei der dafür notwendige Kredit gemäss Lohnklassen 21 bis 24 der Besoldungstabelle der Stadt Wil (Fr. 116'000.-- bis Fr. 161'000.-- inkl. Lohnnebenkosten, Stand 2024) im Betrag von max. Fr. 161'000.-- zu genehmigen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Die Aufgaben der Abteilung Hochbau sind vielfältig und umfangreich: Diese unterhält und bewirtschaftet das städtische Gebäudeportfolio; holt die Bedürfnisse von Nutzerinnen und Nutzern ab und entwickelt auf dieser Basis Bauprojekte, die sie auch ausschreibt und umsetzt; sie unterstützt bei strategischen Prozessen und nimmt im politischen Entscheidungsprozess eine aktive Rolle ein; sie berät zudem zur Liegenschaftenpolitik und bei Bauvorhaben von Dritten. Seit geraumer Zeit steht die Abteilung aufgrund der enormen Arbeitslast permanent unter Druck. Dies wirkt sich auf die Projekte aus. Der bauliche Unterhalt weist einen grossen Nachholbedarf auf und es stehen mehrere grössere Bauvorhaben an, die keinen längeren Aufschub erdulden. Umfangreiche Abklärungen und Studien zu diversen Liegenschaften können nicht wie angedacht umgesetzt werden. All dies erfordert zusätzliche personelle Ressourcen zur Projektabwicklung.

Im Mai 2020 wurde eine Projektleiterstelle neu geschaffen. Die Bearbeitung einiger grösserer Vorhaben konnte dadurch entscheidend vorwärtsgetrieben werden. Ausserdem wurde im Juni 2022 eine auf fünf Jahre befristete Projektleiterstelle (100%) sowie eine Administrationsunterstützung (50%) für die Umsetzung der Schulraumplanung bewilligt. Sollen auch die weiteren in der Investitionsplanung vorgesehenen Projekte bearbeitet werden, sind

zusätzliche Ressourcen zu schaffen. Zudem werden die Beiträge an Schutzobjekte zusätzlichen fachlichen Support benötigen, was weitere Kapazitäten im Hochbau benötigt.

1. Ausgangslage

Mit dem Bericht und Antrag "Organisation / Stellenplan Departement Bau, Umwelt, Verkehr" vom 5. Dezember 2018¹, beraten im Stadtparlament am 6. Juni 2019, wurde erstmals die Ressourcensituation im BUV in einer Gesamtschau systematisch aufgezeigt. Darin wurde bereits festgehalten, dass die Personalressourcen nicht mit der Entwicklung der grossen Herausforderungen und Aufgabenstellungen mithalten haben. Für die Abteilung Hochbau bedeutete dies, dass eine 100%-Stelle Projektleiter/in Hochbau neu geschaffen werden konnte. Diese Stelle ist seit dem 1. Mai 2020 besetzt und in den drei Jahren konnten mit dieser Stelle mehrere Projekte bearbeitet werden (u.a. Zweiradabstellanlage, bauliche Anpassungen Stadion Bergholz, Projektierung Gare de Lion, Partizipationsverfahren für die Liegenschaft Turm, den Pausenplatz Allee, Behebung Raumnot West mit dem Provisorium in der ehemaligen Polizeistation, Anpassungen im Friedhof Ebnet, Abschluss Provisorium Langacker, Entflechtung Obere Mühle, Durchführung Wettbewerb Werkhof).

Mit Beschluss vom 30. Juni 2022 hat das Parlament zudem zwei befristete Stellen (total 150%) für die Umsetzung der Schulraumplanung bewilligt. Die 150% sind verteilt auf 100% Projektleitung und 50% Administration. Per 1. Januar 2023 konnten beide Stellen besetzt werden und bis Ende 2023 wurde bereits ein umfangreicher Benchmark der Schulliegenschaften erstellt, die operative Planung für die nächsten fünf Jahre erarbeitet sowie zwei Architekturwettbewerbe aufgelegt, die bis zum Sommer 2024 durchgeführt werden. Zwei weitere Architekturwettbewerbe für ein grösseres Schulhaus im Westen sowie die Dreifachturnhalle am Bleicheplatz sind in Vorbereitung. Wenn die Entscheide des Stadtrats unter Berücksichtigung der öffentlichen Mitwirkung bezüglich der strategischen Schulraumplanung vorliegen, stehen weitere Projekte an, die mittels Architekturwettbewerben ausgebaut werden.

Dank der beiden Stellen ist eine hohe Dynamik in den Anfangsstadien der Schulprojekte entstanden. Man darf jedoch nicht aus dem Blick verlieren, dass die Umsetzung der Wettbewerbsprojekte mit einem enormen Aufwand für die Begleitung und Bauherrenvertretung verbunden ist. Dieser Aufwand reicht weit über den Zeithorizont der beiden Stellen Umsetzung Schulraumplanung hinaus. Dabei gilt es auch die Abgrenzung zu diesen befristeten Stellen zu berücksichtigen: In der beiliegenden Liste der anstehenden Investitionen sind teilweise auch Projekte aus der operativen Schulraumplanung aufgeführt, wie z.B. der Neubau eines Doppelkindergartens im Städeli. Die Betreuung durch die befristeten Stellen erfolgt im Rahmen des dazugehörigen Kredits (Projektnummer 1000063). Wenn für die Umsetzung ein neuer IR-Kredit beantragt wird, dann geht die Bearbeitung zur Projektleitung Investitionen über (siehe nachfolgendes Organigramm).

Seit August 2022 befindet sich die Abteilung Hochbau unter neuer Leitung. Diesen Wechsel hat das Team zum Anlass genommen, um in einem Workshop die Organisation der Abteilung zu diskutieren und mögliche Veränderungen zu skizzieren. Ein Resultat dieses Workshops war die Erkenntnis, dass eine klare Trennung zwischen Unterhalt und Projektentwicklung fehlt, wie sie in vielen anderen Hochbauämtern bekannt ist. Zum anderen stellte sich heraus, dass bei der Leitung der Abteilung ein "Flaschenhals" besteht, in dem alle Projekte und Entscheidungen zusammenlaufen. In der Vergangenheit hatte diese Konzentration auf eine Person oft zu Verzögerungen bei

¹ https://www.stadtwil.ch/_docn/1949134/026_BA_Organisation_Stellenplan_Departement_Bau_Umwelt_Verkehr.pdf

den Projekten geführt. Im Anschluss an den Workshop hat sich die Abteilung deshalb neu aufgestellt: In einer Co-Leitung werden Unterhalt und Planung unter jeweils einer eigenen Führung stehen.

Damit lässt sich einer der Engpässe beseitigen, weil die umfangreichen Entscheidungen der Abteilungsleitung nicht mehr bei einer Person zusammenlaufen, sondern die Verantwortung sich auf zwei Personen verteilt. Auf diese Weise bleibt die Abteilung bei Abwesenheiten und Ausfällen entscheidungsfähig. Zudem ermöglicht eine umfangreichere Leitung, die Zuständigkeit auf Projektentwicklung und -unterhalt aufzuteilen, was im Groben einer Teilung in Erfolgsrechnung und Investitionsprojekte entspricht. Der Stadtrat hat dieser Organisationsanpassung zugestimmt und die Leitung der Abteilung um 60% aufgestockt (Höherklassierung von 60% des PL Hochbau), 40% verblieben auf Stufe Projektleiter/in Hochbau. Im Moment teilt sich die Co-Leitung diese total 160 Stellenprocente wie folgt auf: Marko Sauer, 100% und Andreas Schmutz, 60%.

Damit ergibt sich aktuell folgender Stellenplan per 1. Januar 2024 für die Abteilung Hochbau:

Stellenbezeichnung	Einreihung	Prozent Soll	Prozent Ist
Leiter/in Hochbau	25-28	160	160
Projektleiter/in Hochbau	21-24	40	40
Verantwortliche/r Bau- und Projektmanagement	19-22	100	100
Verantwortliche/r Portfoliomanagement	18-21	100	80
Sachbearbeiter/in Liegenschaftenverwaltung (10% befristet)	12-15	20	50
Projektleiter/in Schulraumplanung (befristet)	21-24	100	90
Administration Schulraumplanung (befristet)	12-15	50	50
Total unbefristet und befristet		570	570

Die folgende Aufstellung zeigt, wie die Abteilung organisiert ist. Rot umrandet ist die aktuell beantragte Stelle.

<u>Co-Leitung Hochbau</u> Andreas Schmutz (Unterhalt)		<u>Co-Leitung Hochbau</u> Marko Sauer (Planung)	
<ul style="list-style-type: none"> - Personalführung Unterhalt - Planung und Umsetzung Unterhalt - Budgetplanung - Strategische bauliche Entwicklung Gebäudebestand - Vertragswesen und Organisation - Leitung Planon - Schnittstelle zum FM - Leitung von Projekten 		<ul style="list-style-type: none"> - Personalführung Planung - Bauberatung (v.a. Denkmalpflege) - Investitionsplanung - Vertretung Hochbau gegen aussen - Machbarkeitsstudien und Varianzverfahren - Bedarfsabklärungen bei Nutzergruppen - Schnittstelle zur Stadtplanung - Leitung von Projekten 	
<u>Unterhalt</u>	<u>Portfolio</u>	<u>Investitionen</u>	<u>Schulraumplanung</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung Unterhalt - Verantwortung Rayons - Koordination mit FM - Betreuung Kleinprojekte 	<ul style="list-style-type: none"> - Betreuung Budget - Verantwortung Kreditoren - Betreuung Mietwesen - Betreuung Portfolio 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsabklärungen - Ausschreibungen Planung - Umsetzung Projekte IR 	<ul style="list-style-type: none"> - Schulraumplanung operat. - Varianzverfahren - Koordination mit BS

Der genannte Bericht und Antrag aus dem Jahr 2018 beschreibt den Ressourcenbedarf folgendermassen (S. 22): *"Die anstehenden umfangreichen Projekte erfordern die Bereitstellung adäquater Projektleitungs-Personalressourcen in der Abteilung Hochbau. Sofern keine neuen Projekte hinzukommen, beträgt der Netto-Ressourcenbedarf allein für die geplanten Projekte gemäss heutigem Kenntnisstand jährlich rund 5'000 Std. (Mittelwert über fünf Jahre), was bezogen auf die Nettoarbeitszeit zirka 2,5 Vollzeitstellen entspricht. Berücksichtigt man noch den Ressourcenbedarf aus den jährlich wiederkehrenden Aufgaben, so ergibt sich aus dem Aufgaben- und Projektportfolio grundsätzlich ein zusätzlicher Ressourcenbedarf von mindestens zwei Vollzeitstellen im Bau- und Projektmanagement – und dies ohne Berücksichtigung der herausfordernden Aufgaben in der anstehenden Umsetzung der Schulraumplanung (vgl. Ausblick). Zusätzlich zum heutigen Stellenplansoll von 320 Prozent ist deshalb bezogen auf den durchschnittlichen jährlichen Ressourcenbedarf mindestens eine Vollzeitstelle zwingend. Selbst mit dieser zusätzlichen Stelle kann der Ressourcenbedarf für die geplanten Projekte nicht gedeckt werden, weshalb zwangsläufig eine Priorisierung durch den Stadtrat vorzunehmen ist und damit auch eine zeitliche Verschiebung von wichtigen und erwünschten Projekten unumgänglich sein wird."*

Aufgrund der nach wie vor sehr hohen Arbeitsbelastung der Abteilung Hochbau wurde mit dem Budget 2022 eine weitere Projektleitungsstelle beantragt. An der Parlamentssitzung vom 9. Dezember 2021 wurde auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission (GPK) beschlossen, dass diese Stelle mittels eines separaten Berichtes und Antrags dem Parlament zu beantragen sei, welcher nun vorliegt.

Umsetzung Schulraumplanung

Auch zu den grossen anstehenden Herausforderungen bei der baulichen Umsetzung der Schulraumplanung wurden 2018 im Bericht und Antrag Aussagen gemacht (S. 24): *"Für die Bereitstellung der notwendigen Ressourcen soll dem Stadtparlament zusammen mit der infrastrukturellen Umsetzungsvorlage zur Schulraumplanung auch die Schaffung einer Steuerungs- und Koordinationsstelle in der Abteilung Hochbau oder als eigenständiger Subsidiär beantragt werden. Aus heutiger Sicht sind dafür eine 100%-Projektleiterstelle und Projektassistenz von 50% notwendig. Weil diese Personalressourcen direkt mit der Planung und Realisierung der diversen Schulbautenprojekte verknüpft sind, werden sie losgelöst vom Stellenplan der Abteilung Hochbau zusammen mit dem Sachkredit dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet."*

Diese Vorlage ist mit dem Bericht und Antrag "Umsetzung Schulraumplanung" vom 23. Februar 2022² erfolgt. Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 30. Juni 2022 diesem Antrag zugestimmt. Darin wurden detailliert die anstehenden Aufgaben, Organisation und Ressourcen aufgezeigt. Beantragt wurden insgesamt 150 Stelleprozent, befristet auf 5 Jahre. Jedoch wurde erwähnt, dass *"auch mit den beantragten Personalressourcen die anstehenden umfangreichen Arbeiten zur Umsetzung der Schulraumplanung nicht vollständig erledigt werden können (siehe Ressourcenbedarf/Stundenschätzung)."* Deshalb wurde darauf hingewiesen, dass die mit dem Budget 2022 beantragte, unbefristete Stelle Projektleiter/in Hochbau ebenfalls notwendig ist und nun wie gefordert separat vorgelegt wird.

2. Begründung

Aufgabenschwerpunkte

- Die Abteilung Hochbau nimmt für die zahlreichen Liegenschaften die Rolle als Bauherrenvertretung und Bewirtschaftung wahr. Als Dienstleisterin ist sie laufend konfrontiert mit zahlreichen Bedürfnissen und

² https://www.stadtwil.ch/_docn/3574741/006_BA_Umsetzung_Schulraumplanung_Bericht_und_Antrag.pdf

Ansprüchen verschiedener Nutzenden, für die sie entsprechende Projekte umzusetzen hat. Das BUV möchte diesen Ansprüchen professionell gerecht werden und insbesondere die Bestellung (Phase 0) vertiefter prüfen. Dies ist mit der Aufgabenlast und den aktuellen Ressourcen nicht möglich, was laufend zu Verzögerungen und entsprechender Unzufriedenheit bei den Bestellenden und Nutzenden führt.

- Die Abteilungsleitung Planung übernimmt neben den Führungsaufgaben, der kontinuierlichen Budget- und Rechnungskoordination, der übergeordneten und abteilungsinternen strategischen Planung, Beratungsaufgaben in Altstadt, Ortsbild und Stadtbildkommission zusätzlich mehrere Projektleitungen grösserer Projekte sowie aktuell die Mitwirkung in der Schulraumplanung und Beratung bei Liegenschaftsgeschäften.
- Die Abteilungsleitung Unterhalt übernimmt zusammen mit dem Bau- und Projektmanagement die Projektleitungen mehrerer grösserer Projekte, kleinere Investitionsvorhaben sowie Koordinationsaufgaben im baulichen Unterhalt in Abstimmung mit dem Facility Management. Sie unterstützt die Abteilungsleitung Planung bei der Investitionsplanung und Erstellung der jährlichen Budgets.
- Der Bedarf an Beratungsleistungen an Bauwillige ist zunehmend, da u.a. aufgrund der neuen Schutzverordnung mehr Bauvorhaben eine Begleitung und fachverständige Beurteilung für den Beitragssatz erfordern. Dieser erhöhte Bedarf im Bereich Hochbau wurde bereits im Bericht und Antrag zur neuen Schutzverordnung angetönt.
- Die Betreuung des Liegenschaftenportfolios sowie die Koordination von Budget, Rechnung, Abwicklung Schadenfälle (Vandalismus), internem Controlling und Bewirtschaftung mit entsprechendem Software-Tool (Planon) sind aktuell mit 130 Stellenprozenten abgedeckt. Zusätzliche Aufgaben – auch administrativer Art zur Entlastung der Projektleitungen Hochbau – können nicht übernommen werden.

Leistungs-/Zeiterfassung bzw. -prognose

Seit dem genannten Bericht und Antrag "Organisation / Stellenplan Departement Bau, Umwelt, Verkehr" werden für die Planung der Personalressourcen für die abteilungsspezifischen Aufgaben und Projekte Portfolios geführt und neben der Zeit- auch eine Leistungserfassung angewendet. Aus dem Abgleich der Planungsannahme mit der Realität lassen sich Erkenntnisse bei der künftigen Ressourcenplanung für die jährlich wiederkehrenden abteilungsspezifischen Standardaufgaben sowie die Projekte entnehmen. Diese dienen als Entscheidungsgrundlage für den konkreten Bedarf. Auf Anfang 2022 erfolgte eine Software-Umstellung bei der Zeiterfassung. Ein Vergleich zwischen 2021 und 2022 ist aufgrund der damit verbundenen Neustrukturierung der Projekte erschwert. Zudem ist aufgrund eines längeren Ausfalls der Abteilungsleitung (und der Überbrückung der Aufgaben durch dessen Stellvertreter), sowie der Neubesetzung der Leitungsstelle infolge der Pensionierung (ebenfalls durch den Stellvertreter) eine Aussage über den Anteil der Projektarbeit in der Leitungsstelle nur begrenzt möglich. Seit September 2022 sind die Stellen alle regulär besetzt, seit Januar 2023 auch die befristeten für die operative Umsetzung der Schulraumplanung. Die Aussagekraft der Stundenerfassung muss sich im Laufe der nächsten Jahre bestätigen.

Der Aufwand in den Jahren 2019 - 2023 lässt sich in denjenigen für den laufenden Unterhalt und die Abteilung (Aufgaben) sowie in die Umsetzung von Investitionen (Projekte) aufteilen. Daneben gibt es noch die internen Stunden im Departement. In der folgenden Tabelle sind die befristeten Stellen für die Schulraumplanung nicht enthalten, da sie auf ein eigenes Investitionsprojekt buchen und sie hauptsächlich Projekte anschieben, die erst mit einer zeitlichen Verzögerung umgesetzt werden sollen. Ebenso wurden für eine bessere Vergleichbarkeit die beiden Stellen im Portfoliomanagement und in der Liegenschaftsverwaltung weggelassen, da diese immer auf die Aufgaben, sprich die Erfolgsrechnung, buchen. Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Arbeitslast der drei Stellen, die um eine weitere Stelle als Projektleiter/in ergänzt werden sollen: Leiter/in Hochbau, Projektleiter/in Hochbau und Verantwortliche/r Bau- und Projektmanagement. Im Jahr 2022 ist der gesundheitsbedingte Ausfall des damaligen Leiters Hochbau ablesbar.

Nachweis aus der Zeiterfassung	2023	2022	2021	2020	2019
Projekte: Investitionsprojekte und Kleininvestitionen (IR)	2555	3098	3393	2958	1233
Aufgaben: Unterhalt und Kleinprojekte (ER)	2241	889	1463	1359	1221
Total	4796	3987	4856	4316	2454

Diese Aufstellung stützt die Aussagen aus dem oben erwähnten Bericht und Antrag von 2018, wonach gegenwärtig noch immer eine Vollzeitstelle für die Projekte der Investitionen fehlt. Für die aktuell bekannten Projekte in der Investitionsrechnung besteht ein ermittelter durchschnittlicher Ressourcenbedarf von rund 5'000h pro Jahr. Dies entspricht auf den aktuellen Stellenplan heruntergebrochen einer Unterkapazität von rund einer 100%-Stelle Projektleitung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anstieg an regulatorischen Einschränkungen, die vielfach anspruchsvolle und langwierige Bedarfsermittlung sowie vermehrte Mitwirkungsanforderungen den Aufwandbedarf für neue Projekte fortlaufend erhöhen.

Folgen einer Ablehnung

Die Investitionsliste im Anhang zeigt, welche Projekte in den nächsten vier Jahren nach heutigem Wissensstand anstehen. Sollte das Stellenbegehren abgelehnt werden, verbleibt die Abteilung Hochbau bei ihrem aktuellen Stellenplan und somit Leistungsfähigkeit. Dies hätte gravierende Folgen auf die Umsetzung (quantitativ wie qualitativ) der geplanten Projekte – im Unterhalt wie auch in der Planung – wie z.B. Umsetzung Projekte aus der strategischen Schulraumplanung, Aufarbeitung Schäden im Bergholz, Rampe Zweiradabstellanlage Bahnhof, Hindernisfreier Zugang Rathaus, Umsetzung Werkhof, bauliche Anpassungen Stadtsaal, Strategie Verwaltungsstandort, Attraktivitätssteigerungen Freibad Bergholz, Gastronomie Weierwiese, Umsetzung Massnahmen aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK Altstadt, langfristige Nutzung Liegenschaft Turm, Umsetzung Vorgaben Klimanotstand, Anpassungen bestehender Schulhäuser an gewandelte pädagogische Anforderungen inkl. Möblierungskonzepte, etc.

Insbesondere die Schulraumplanung würde darunter leiden, da die aktuell ausgelobten Wettbewerbe dann einen abrupten Stopp erfahren würden. Nach Ablauf der befristeten Stellen (Ende 2027) müsste die Abteilung diese Flutwelle an Projekten wieder mit einem Trio aus Leiter/in, Projektleiter/in und Verantwortliche/r Bau- und Projektmanagement bewältigen. Dies ist schlicht undenkbar. Da beim Bestand zudem auf breiter Basis umfangreiche energetische Sanierungen anstehen, wird der Unterhalt kaum Projekte aus der Planung übernehmen können. Eine Ablehnung der Stelle hätte zwingend zur Folge, dass zahlreiche Projekte gestoppt werden müssten. Die Triage und Priorisierung dieser Projekte müssten durch den Stadtrat erfolgen. Der Umfang der Streichungen lässt sich aus der Zeiterfassung ableiten: Bei der aktuellen Zusammensetzung des Teams stehen für Investitionsprojekte pro Jahr rund 3'000 Stunden zur Verfügung.

Es besteht bereits ein Überhang an Forderungen von Projekten, die durch den Hochbau umzusetzen sind. Im Weiteren wird der bauliche Unterhalt nicht vollumfänglich geleistet werden können, obwohl auch hier bereits Nachholbedarf besteht. Infolgedessen kann die geringe Realisierungsquote, die immer wieder seitens Parlaments bemängelt wird, bis auf weiteres nicht gesteigert werden.

3. Übersicht Aufwand

Funktion (gem. ABAKABA):	Projektleiter/in Hochbau
Stellenprozente:	100 %
Lohnklassen gemäss Besoldungstabelle:	21 bis 24
Kreditantrag (max. Lohn inkl. LNK):	Fr. 161'000.--
Dauer der Anstellung:	unbefristet

Sachaufwand

Es muss ein Arbeitsplatz mit Mobiliar und IT-Infrastruktur eingerichtet werden (ca. Fr. 10'000.--).

4. Zuständigkeit

Beschlüsse des Stadtparlaments über neue wiederkehrende Ausgaben über Fr. 100'000.-- bis Fr. 600'000.-- unterstehen gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 i.V. mit Ziffer 1.2 des Anhangs dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilage

- Investitionsliste mit Stundenschätzungen