



Version 2.1.

1. Ausgangslage

Mitte Juni 2010 wurde dem Projektausschuss die Resultate und Empfehlung bezüglich der Bauverwaltung Surbtal präsentiert. Im Anschluss haben die vier Gemeinderäte darüber beraten und dem Projektausschuss dies zu kommen lassen. Die Kommission hat per Juli 2010 vom Projektausschuss folgenden revidierten Auftrag erhalten:

Grundsätzliches:

Die Gemeinden wollen eine Bauverwaltung Surbtal, die Stellvertretung muss sichergestellt sein. 2 Personen sind dafür vorzusehen.

Auftrag:

Konzept Bauverwaltung Surbtal mit:

1 Bauverwalter Hochbau, 1 Bauverwalter Tiefbau
gegenseitige Stellvertretung, Kostenübersicht, Definition der
Hauptaufgaben/Nebenaufgaben

Abgabetermin: Ende August an den Projektausschuss

Die Fakten vorab:

- Alle Gemeinden wenden in der Summe ca. 2'000 h für Hochbautätigkeiten auf.
 - Ca. 1'000 - 1'300 h werden für die Führung und Planung der Bauämter aufgewendet.
 - Die Tiefbauprojekte benötigen in Abhängigkeit zu den Projekten min. 1'000h p.a.
 - Hinzu kommen Aufwendungen von ca. 500 h durch die Exekutivmitglieder.
 - Die Gemeinden handhaben die Erledigung der Hochbau- & Tiefbauarbeiten unterschiedlich.
- .
- => Die Bildung einer Regionalen Bauverwaltung, bestehend aus einem Bauverwalter Hochbau und Tiefbau, produziert personelle Mehrkosten von ~ 150 kCHF.

Die Vorteile sind: Qualitätsverbesserung, Professionalisierung, Verbesserung des Service Public, Steigerung der Fachkompetenz, Entlastung der Milizbehörde im operativen Geschäft.

Die Aufwendungen im Überblick Hochbau

Zusammenfassung der Stunden und Kosten nach Tätigkeit im Hochbau

	Std. GS	Total in CHF	Std. GR	Total in CHF	Std. BauKo	Total in CHF	Std. Extern	Total in CHF	Total Std.	Total Kosten	Anteil an GS Tätigkeit (1'800 h)
Std. Satz		90		30		25		150			
TE	145	13'050	161	4'830	30	750	120	18'000	456	36'630	8%
UE	36	3'240	45	1'350	0	-	11	1'650	92	6'240	2%
E	352	31'703	97	2'895	131	3'281	125	18'750	705	56'629	20%
L	254	22'860	36	1'080	381	9'525	40	6'000	711	39'465	14%
Total	787	70'853	339	10'155	542	13'556	296	44'400	1'964	138'964	44%

In der Tabelle nicht enthalten sind die Aufwendungen für Tiefbauprojekte.

Verrechnete Baubewilligungsgebühren* im 2009

T: 10'300.-- UE:~ 1'000.--*** :L: 11'100.--** E:15'600.--

*Baubewilligungsgebühr aus Kto. 1.020.431.02

** 41,1 effektiv, wobei 30 Ersatzabgabe für Parkplatzbefreiung war.

*** Schätzung

Durchschnittlicher Zeitbedarf für ein Baugesuch (EFH, MFH) von der Eingabe bis zur Fertigstellungskontrolle.

T: 15h

UE:10h

L: 15h

E:15h

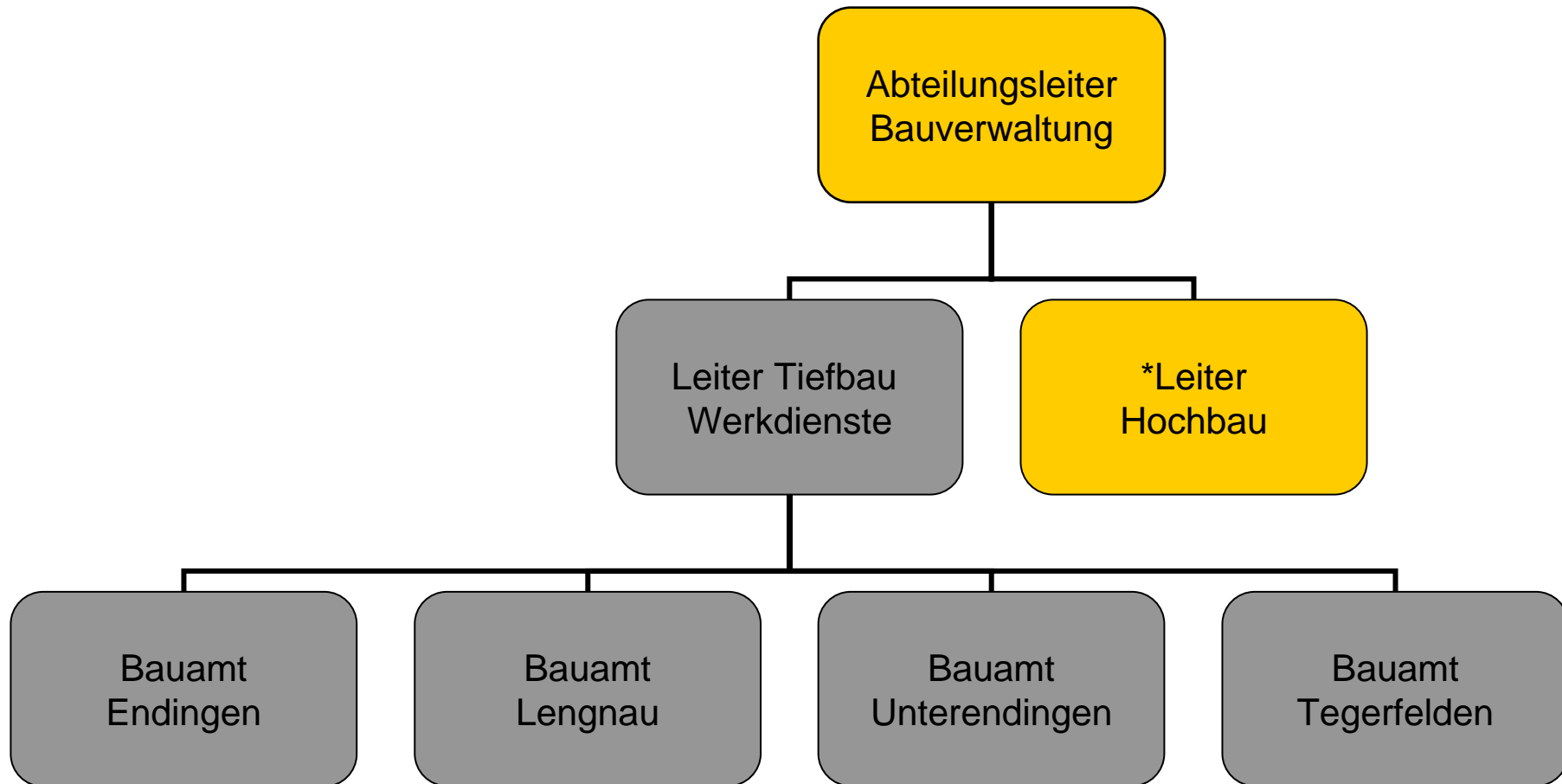
Die Aufwendungen im Überblick Tiefbau (Bauamt/Ressortchef GR)

	L	E	UE	T	Total
Führung Werkdienste: (Organisation, Planung der täglichen Arbeit)	500h	500h*	~ 50h*	250h*	1300 h
Projekte/Planung:	500h	500h	~ 50h	150h	1200 h
Aufwand des RC GR*	150h*	150h*	50h*	130h	480 h
Total	650h	650h	100h	280h	1680 h
* geschätzt					

Aufwand Leiter Tiefbau: 50% Führung und Planung der Bauämter und Tagesarbeiten. 50% Stellvertretung und Projektarbeiten.

Organigramm Bauverwaltung Surbtal

Der Abteilungsleiter Bauverwaltung rapportiert in Abhängigkeit zum Auftrag und dem Kompetenzen Reglement dem jeweiligen Gemeinderat.



* Leiter Hochbau = Abteilungsleiter Bauverwaltung

Hauptaufgaben Leiter Bauverwaltung

- Führung des Leiter Tiefbaus
 - Unterstützung der Gemeinderäte in Fragen der Raumplanung
 - Beratung von Bauherrschaften in baupolizeilichen Fragen
 - Beantwortung von Bauvoranfragen (mündlich und schriftlich)
 - Prüfung der Baugesuche (formell und materiell)
 - Durchführung des Baubewilligungsverfahrens (ordentlich und vereinfachtes Verfahren), Erteilung Baubewilligung in Abhängigkeit zum Kompetenzenreglement.
 - Bearbeitung von Reklamegesuchen, Abbruchgesuchen
 - Führt folgende Kontrollen durch: Rohbau, Schlussabnahme, Festlegen der Anschlussgebühren
 - Budgetierung und Kostenkontrolle
 - Stellvertretung Leiter Tiefbau/Werkdienste
-Nicht abschliessend

AKV: Im Rahmen des Kompetenzen Reglements zu definieren.

Hauptaufgaben Leiter Tiefbau / Werkdienste

- Führung/Planung/Organisation
 - Gemeindestrassennetz/Kantonsstrassennetz/Flurwegunterhalt
 - Gewässerverbauung/Naturschutz
 - Friedhof/Bestattung
 - Schlachthausbetrieb
 - Abfallbewirtschaftung
 - Abwasserbeseitigung
 - Wasserversorgung (exkl. Lengnau)
 - Parkanlagen, Wanderwege
 - Energie / Fernwärme (Refuna, Holzschnitzelheizung)
 - Organisation/Führung Winterdienst
- Bauberatung von Privaten in Bezug auf Erschliessung, Anschlüsse Abwasser und Wasser
- Unterstützung des Abteilungsleiters in übergeordneten Planungsaufgaben
- Führung der Bauämter (Personell, Fachlich)
- Stellvertretung Abteilungsleiter
- Budgetierung und Kostenkontrolle

AKV: Im Rahmen des Kompetenzen Reglementes zu definieren.

Kostenübersicht

Durch den Wegfall von externen Aufwendungen (Berater Hochbau & Tiefbau) sowie die Verschiebung einzelner Pensen, weg von Mitarbeitern im Stundenlohn, ergeben sich Mehrkosten von:

CHF 70'000.-- - CHF 80'000.-- im Bereich des Hochbaus

CHF 70'000.-- - CHF 80'000.-- im Bereich des Tiefbaus

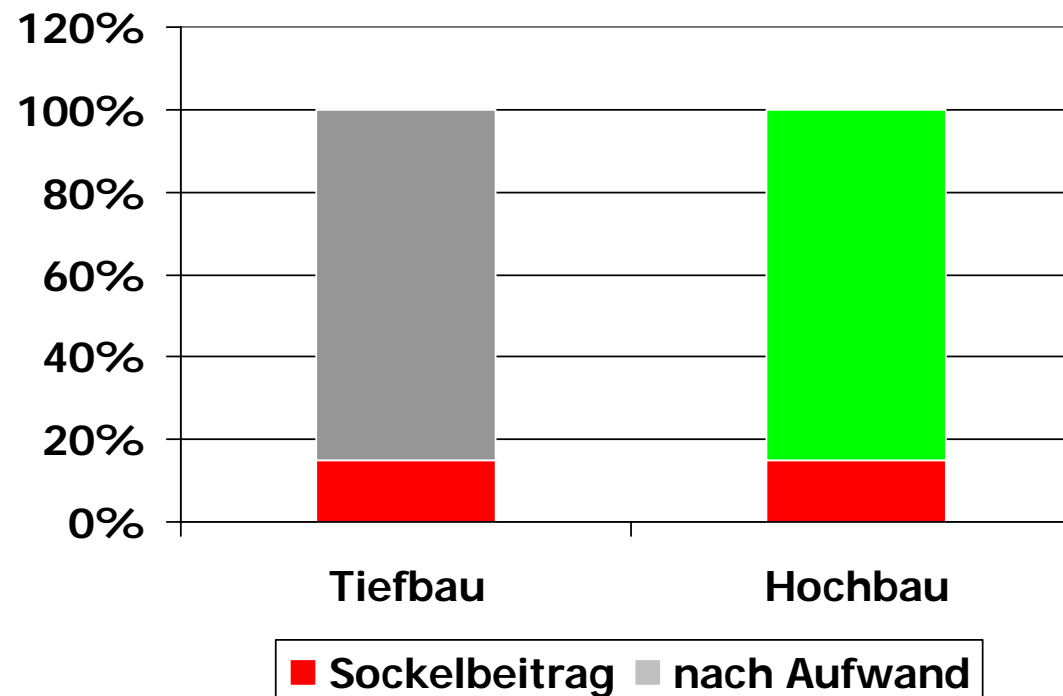
Die Kommission geht von Mehrkosten von ca. CHF 150'000.-- aus.

Örtlichkeiten

Der Standort ist noch festzulegen. Die Infrastruktur ist teilweise vorhanden. Investitionen sollten < 10kCHF sein und können im Rahmen des Budgetprozesses aufgenommen werden.

Kostenteiler

Aus Sicht der Kommission, sollte nach Aufwand an die Gemeinden verrechnet werden. Jede Gemeinde bezieht Grundleistungen (Budgetierung, Kostenkontrolle etc.). Die Verteilung des Sockelbeitrages erfolgt basierend den Einwohnerzahlen. Die Abgrenzung der Sockelbeitragsleistungen sind noch zu definieren. Folgender Kostenverteiler wird empfohlen: 15% Sockelbeitrag, restliche Kosten nach Aufwand.



Begründung

Eine Bauverwaltung im Surbtal bringt...

...effizientere Bearbeitung der Baugesuche (Service Public)

...einheitlichere Beurteilungspraxis

...höhere Fachkompetenz an zentraler Stelle

...Kostentransparenz für jede Gemeinde

...Pensenreduktion in der Verwaltung

...Entlastung oder eventuell Auflösung der Baukommissionen

...Entlastung der Ressortvorsteher

...teilweise Reduktion der externen Aufwendungen durch Dritte

Zusammenfassung

- Eine regionale Bauverwaltung - unabhängig der Variante- bringt kurzfristig personelle Mehrkosten. Langfristig sollte eine Kostenreduktion möglich sein.
- Mit der Bildung einer Bauverwaltung werden bei den Verwaltungen/Kommissionen/Ressortvorsteher Ressourcen frei.
- Die Baukommissionen (Lengnau & Endingen) würden eine grosse Arbeitsentlastung erfahren. Eine Weiterführung der Kommissionen ist durch die Exekutive ggf. zu prüfen.
- Die externen Aufwendungen (Ing. Büro's) würden grösstenteils wegfallen (ausg. Baujuristen und ggf. Spezialisten).
- Eine Effektivitäts-, Effizienz- und Qualitätsverbesserung wäre sichergestellt
- Die GR Funktion würde eine Veränderung erfahren. Weg von operativen Tätigkeiten hin zu mehr strategischen Aufgaben.
- Die Stellvertretung ist sichergestellt.
- **Definition der AKV Regelung steuert den Erfolg der möglichen neuen Organisation. Die Komplexität der neuen Aufgabenverteilung und Organisationsform stellt ein nicht zu unterschätzendes Risiko für den Erfolg dar.**

Empfehlung

Die Kommission empfiehlt dem PAS...

...eine zweistufige Einführung. In einer 1. Stufe die Bildung einer Bauverwaltung Hochbau Surbtal .Die Stelle des Tiefbauverwalters ist in einer 2. Stufe einzuführen.

...die Stellvertretung über die noch zu bestimmende Standortgemeinde der Bauverwaltung sicherszustellen.

Begründung:

- **Hohe Initialkosten und laufende Kosten**
- **Sammeln von Erfahrungen in der Zusammenarbeit Bauverwaltung (Komplexität)**
- **Akzeptanz der neuen Organisationsform**