

Sitzung vom 13. Januar 2005

Gesch. Nr.

32.10.4 Stadtverwaltung.- Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung der Stadt.-

1. Ausgangslage

Mit der Total-Revision der Gemeindeordnung wurden in Illnau-Effretikon auf Frühjahr 1974 Politische und Schulgemeinde zur Einheitsgemeinde verbunden. Diese Verbindung wurde auch in der Verwaltung vollzogen und führte zu einer gemeinsamen Buchhaltung und Rechnungslegung. Die Liegenschaften (nicht nur der Schule), welche spezifischen Zwecken eines Amtes bzw. einer Behördenaufgabe gewidmet waren, wurden weiterhin von diesen verwaltet und unterhalten. Das städtische Bauamt, als Fachstelle für Baufragen, wurde bei Bedarf und insbesondere bei grösseren Renovationen und Neubauten punktuell beigezogen.

Diese kostengünstige und einfache Lösung erschwerte die strategische Führung bzw. Steuerung im ganzen Liegenschaftsbesitz der Stadt.

2. Postulat von Gemeinderat André Bättig, FDP

Vor diesem Hintergrund überwies der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 4. Oktober 2001 ein Postulat von Gemeinderat André Bättig, FDP, mit welchem der Stadtrat eingeladen wurde zu prüfen, „ob die heute amtsintern geführte Verwaltung zentralisiert oder ausgegliedert werden könnte“. Der Postulant ging davon aus, dass die Personalaufwendungen dadurch nicht sinken. Es würden jedoch Minderkosten entstehen durch eine effizientere Handhabung von Drittkosten. Das technische Know-how der Liegenschaftsverwaltung würde konzentriert, was eine professionellere Bewirtschaftung ermöglichte. Mit dem Erarbeiten einer Unterhaltsstrategie könnten die finanziellen Aufwendungen für den baulichen Unterhalt frühzeitig und über mehrere Jahre zum voraus erfasst werden, womit auch die Budgetzuverlässigkeit erhöht würde.

3. Verzögerung im Projekt Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung

Es sind vor allem zwei Gründe, welche zu einer Verzögerung des Projektes Zentralisierung Liegenschaftsverwaltung führten:

- Im Frühjahr 2002 fanden die Erneuerungswahlen der Gemeindebehörden für die Amtsdauer 2002/06 statt, welchen zwingend höhere Priorität eingeräumt werden musste. Bis zum Abschluss der Konstituierung des Stadtrates konnte eine zweckmässige Projektorganisation nicht gebildet werden.
- Gleichzeitig wurde das Dringliche Postulat der Gemeinderäte Christian Deuschle und Ueli Müller, SP, eingereicht, welches die Tätigkeit von Bauamt und Baubehörde in Frage stellte. Auch der Stadtrat räumte diesem Vorstoss höhere Dring-

lichkeit ein. Und nachdem eine Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung den Aufgaben-Katalog des Bauamtes erheblich betrifft, konnte diese Frage nicht unabhängig beantwortet werden.

Am 6. November 2003 wurde das Dringliche Postulat Deuschle/Müller vom Grossen Gemeinderat als erledigt abgeschrieben, was den Weg frei machte, die Frage der Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung anzugehen.

4. Projektorganisation und -abwicklung

Der Stadtrat bildete eine Arbeitsgruppe aus der Verwaltung und eine Steuerungsgruppe, bestehend aus den Vorständen der betroffenen Ressorts. Mit der fachlichen Begleitung wurde FEDERAS Beratung AG betraut, welche bereits bei der Überprüfung der Organisation des Bauamtes die Stadt beraten hatte.

Nach einer Analyse des heutigen Zustandes und einer Evaluation der Möglichkeiten entschloss sich die Steuerungsgruppe für eine Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung im Bauamt. Um den Personalbestand nicht anwachsen zu lassen, sollte die Auslagerung anderer dafür geeigneter Aufgaben geprüft werden.

5. Heutiger Zustand

In der heute dezentralen Liegenschaftsverwaltung betreut das Bauamt alle Liegenschaften, die nicht einem (anderen) Ressort zugeordnet sind. Das sind in erster Linie die Liegenschaften des Finanzvermögens. Die operative Tätigkeit ist im Pflichtenheft des „technischen Assistenten Bauamt“ angesiedelt und umfasst ein 50 %-Pensum. Die andere Hälfte seines Vollamtes widmet dieser Assistent den Bereichen Feuerpolizei und Baukontrolle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Alle einem besonderen Zweck gewidmeten Objekte werden vom zuständigen Amt oder einer Kommission verwaltet. Der grösste Liegenschaftsbesitz liegt bei der Schule, welche eine Liegenschaftsverwaltungskommission unter dem Vorsitz eines Mitglieds der Schulpflege einsetzt. Diese Kommissionspräsidentin ist also weitgehend persönlich zuständig für die operativen Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung. Die Hausmeister der Schule sind z.B. diesem Behördenmitglied unterstellt. Das Personal des Bauamtes steht in Liegenschaftsfragen (auch) der Schule nach Bedarf zur Seite.

Wo es die Umstände und insbesondere die Grösse von Um- und Neubau-Vorhaben erfordern, werden Baukommissionen gebildet, denen in der Regel der Abteilungsleiter des Bauamtes als fachlicher Berater und Baubegleiter angehört.

6. Zukünftige Lösung

Mit der Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung soll eine (in der Regel übliche) Trennung zwischen Behörden- und Verwaltungstätigkeit und damit eine Systematisierung und Professionalisierung verbunden werden.

Die städtischen Liegenschaften werden in fünf unterschiedlich zu behandelnde Gruppen zusammengefasst:

- verpachtete Grundstücke und Grundeigentum im Baurecht.
- öffentlich genutzte Grundstücke (inkl. Spielplätze, Brunnenplätze, Aussichts- und Ruheplätze).
- Hochbauten.
- Spezialbauten (Wasserversorgung, Bauwerke Kanalisation, Kläranlagen, Sportanlagen, Zivilschutzanlagen).
- Strassen und Parkplätze.

Für alle Gruppen wurde eine detaillierte Matrix erstellt zu Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Insbesondere ist damit sichergestellt, dass einerseits die Benutzer/innen ihre Anliegen direkt einbringen können und andererseits die Liegenschaftsverwaltung ihre Aufgaben Ämter übergreifend wahrnehmen kann. Für die Details wird auf die Akten verwiesen (Liegenschaften\Aufgabenverteilung\13.12.04).

Die Belastung der Liegenschaftsverwaltung im Bauamt wird durch diese Erweiterung des Aufgabengebiets auf gegen 100 Stellenprozente steigen. Eine entsprechende Entlastung findet in den Ressorts und insbesondere in der Liegenschaftsverwaltungskommission der Schule statt (vgl. Kapazitätsverteilung 13.12.2004).

Will man die Mehrbelastung im Bauamt kompensieren, bietet sich eine Auslagerung (Privatisierung) der Bereiche Feuerpolizei und Baukontrolle an. Dies zudem, weil einerseits diese Aufgabe immer komplexer wird und viel spezifisches Fachwissen erfordert, welches nur Leute einsetzen können, welche täglich mit solchen Fragen konfrontiert sind. Und andererseits, weil der betroffene technische Assistent im Bauamt auf Ende April 2005 auf eigenen Wunsch in den vorzeitigen Ruhestand tritt.

7. Stellenbeschreibung Liegenschaftsverwalter/in

Folgende Hauptziele für die neue Stelle eines Liegenschaftsverwalters bzw. einer Liegenschaftsverwalterin wurden definiert:

- ökonomische und ökologische Verwaltung und Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften.
- Zielorientierte Führung der Hausmeister.
- Unterstützung des Stadtrats bei der Raumbedarfsplanung, der Festlegung der langfristigen Unterhaltsstrategie und des Bewirtschaftungskonzeptes.
- Kompetente Beratung der Behörden, zuständigen Kommissionen, Nutzern sowie Verwaltungsstellen in Liegenschaftsangelegenheiten.

Vorgesetzte Stelle ist die Abteilungsleitung Bauamt. Unterstellt sind alle Hausmeister und Hauswarte sowie das Reinigungspersonal. Eine enge Zusammenarbeit besteht mit dem Sekretariat des Bauamtes innerhalb der Stadtverwaltung. Auch hier wird für die Details auf die Akten verwiesen (Stellenbeschreibung Liegenschaftsverwalter).

8. Zuständigkeit und Umsetzung

Die Zuständigkeit des Stadtrats für die Organisation der Liegenschaftsverwaltung ist gegeben (§ 30 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 28. September 1997 und § 22 des Organisations-Reglements vom 31. Januar 2002).

Die Einführung und Umsetzung der neuen Struktur wird in folgenden Schritten erfolgen:

- Rekrutierung und Arbeitsaufnahme eines Liegenschaftsverwalters bzw. einer Liegenschaftsverwalterin, wenn möglich auf 1. April 2005,
- Sofortige Übernahme der Liegenschaftsverwaltung im bisherigen Umfang vom in den Ruhestand tretenden technischen Assistenten,
- Stufenweise Übernahme der Verwaltung der bisher von den Verwaltungsabteilungen und Kommissionen verwalteten Liegenschaften. Diese Übernahme soll auf den Zeitpunkt der Erneuerungswahlen der Gemeindebehörden im Frühjahr 2006 abgeschlossen sein. Damit ist es z.B. der Schulpflege überlassen, im Rahmen ihrer Neukonstituierung die personelle Zusammenarbeit mit der zentralen Liegenschaftsverwaltung neu zu regeln.

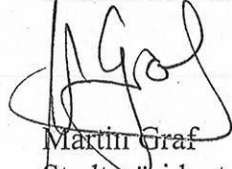
Parallel ist die Ausgliederung der Bereiche Feuerpolizei und Baukontrolle auf Frühjahr 2005 in die Wege zu leiten.

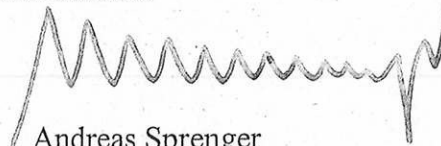
Der Stadtrat Illnau-Effretikon beschliesst:

1. Vom Ergebnis der Abklärungen zur Zentralisierung der städtischen Liegenschaftsverwaltung wird in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen. Die Zentralisierung hat im Sinne der Erwägungen zu erfolgen.
2. Die Entscheidungsmatrix „Aufgaben-/Kompetenzverteilung“ in fünf Gruppen sowie die Stellenbeschreibung für die Funktion des Liegenschaftsverwalters bzw. der Liegenschaftsverwalterin werden genehmigt. Sie ersetzt die Funktion „Techn. Assistent/in Bauamt“ und wird in den Besoldungsklassen 15 – 17 eingereiht.
3. Die Bereiche Feuerpolizei und Baukontrolle werden aus der Stadtverwaltung ausgegliedert. Dem Stadtrat ist dazu Bericht zu erstatten und für die Vergebung des entsprechenden Auftrages Antrag zu stellen.
4. Bauamt und Personaldienst werden mit dem Vollzug beauftragt. Dieser soll stufenweise nach Bedarf und im Sinne der Erwägungen erfolgen. Dazu gehört auch die (in der Summe neutralen) Anpassungen im Stellenplan.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Sämtliche Mitglieder des Stadtrates für sich und zur allf. Orientierung betroffener Behörden und Kommissionen unter ihrem Vorsitz sowie des betroffenen Personals,
 - b) Sämtliche Abteilungen der Stadtverwaltung,
 - c) Herrn Gemeinderat André Bättig, Weiherstr. 1, 8307 Effretikon.

KE/AS

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Andreas Sprenger
Stadtschreiber-Stellvertreter