

# PERSONELLE ANALYSE FÜR DIE BAUVERWALTUNG BIRMENSTORF (ABTEILUNG PLANUNG UND BAU)

## 1. AUSGANGSLAGE

Ende 2021 hat mich der Ressortvorsteher (2) Bau und Umwelt - Herr Urs Rothlin - für eine Analyse der Bauverwaltung angefragt und mir per E-Mail vom 25. Januar 2022 den Auftrag dafür erteilt. Nach meiner Auffassung soll der Personalbedarf der Bauverwaltung analysiert werden.

### A. Für die Analyse standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Organigramm der Gemeinde Birmenstorf ab 1.1.2022
- Aktueller Stellenbeschrieb Bauverwalter und Stellvertreter Leiter Technische Betriebe
- Entwürfe Pflichtenheft/Stellenbeschrieb Leitung Bau und Planung sowie Pflichtenheft Stellenbeschrieb Mitarbeiter der Bauverwaltung
- Gespräch mit dem aktuellen Bauverwalter Herr Christian Furrer am 10. Februar 2022 von 16-18 Uhr
- Bericht der Hüsser Gmür und Partner, Baden-Dättwil
- Meine Ausbildung zum Bauverwalter 1999 mit den Erfahrungen seit 1996 als Mitarbeiter und Leiter in den Bauverwaltungen 5436 Würenlos, 5210 Windisch und 5412 Gebenstorf

## 2. ERWÄGUNGEN

Auf Grund von Wechseln bei den Kaderstellen erledigt der Bauverwalter die anfallenden Arbeiten zurzeit vorwiegend in Personalunion. Der Bauverwalter ist als Generalist mit folgenden Hauptthemen beschäftigt:

- Planungen; Revision NUPLA, Lindmüli, Grosszelg, Böhnler, Oberhard, Zentrum, Aufwertung Auboden, Planung Lindmühle
- Hochbau, jährlich; ca. 50 Baugesuchsverfahren, ca. 5 Einwendungen, ca. 2 Beschwerden, Neubau öffentliche Gebäude (Projektbegleitung und Oberbauleitung), Abnahmen
- Tiefbau; Werterhaltung Strassen (Projektbegleitung und Oberbauleitung), Sofortmassnahmen, Unterhalt
- Abwasserversorgung; Werterhaltung, Planung

- Liegenschaften/Hauswartung; Betreuung von 9 gemeindeeigenen Liegenschaften
- Entsorgung/Umwelt; Organisation Grün- und Graugutabfuhr, Immissionsklagen, Reklamationen
- Flur/Meliorationen/Landwirtschaft
- Bauamt; Organisation, Betreuung
- Schalterdienst; Beratungen, Reklamationen
- Rechnungswesen und Budget
- Ablage und Archiv

#### A. Vergleich: mit Nachbargemeinden

Zum Vergleich habe ich bei der Statistik Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen ([https://www.ag.ch/de/dfr/statistik/datenportal/filterabfrage/dateportal\\_filterabfrage.jsp?rewriteRemoteUrl=%2Fapp%2Fsajato-frontend%2Fdata%2FBN1TBN1TGN1TN1MN1](https://www.ag.ch/de/dfr/statistik/datenportal/filterabfrage/dateportal_filterabfrage.jsp?rewriteRemoteUrl=%2Fapp%2Fsajato-frontend%2Fdata%2FBN1TBN1TGN1TN1MN1)) die Einwohnerzahlen von Nachbargemeinden erhoben und bei den Gemeinden direkt die Stellenprozentage der Bauverwaltungen erfragt:

<b>Gemeinde:</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Stellen%</b>	<b>Faktor</b>
	<b>30.6.21</b>	<b>BV</b>	<b>Einw./Stellen%</b>
Mülligen	1'087	externe BV bei BC AG	
Turgi	2'949	160	18.43
Birmenstorf	2'965	100	29.65
Hausen	3'728	150	24.85
Gebenstorf	5'595	350	15.98
Windisch	7'826	470	16.65

Mülligen ist klein und hat die Bauverwaltung ausgelagert (<https://www.bcplanung.ch/Bauverwaltung.htm>).

Ein Faktor (Einwohner/Stellen%) zwischen 15 und 20 erscheint mir für Bauverwaltungen als vernünftig und vertretbar.

#### B. Wichtige Faktoren

Effizient funktionierende Verwaltungen haben nebst gutem Fachwissen möglichst lang, anhaltende Konstanz mit wenig personellem Wechsel und eingespieltem Team. Dies führt zu kontinuierlicher Gleichbehandlung und dadurch bei den Bürgern zu Vertrauen und Sicherheit.

Erträgliche Arbeitslast erhöht die Freude, die gestellten Aufgaben gut zu meistern. Stetige Überlastung führt zum Gegenteil.

Beim Studium der Unterlagen und dem Gespräch mit dem Bauverwalter habe ich gemerkt, dass er Überlast hat und nicht alle Arbeiten – zu seiner Zufriedenheit – erledigen kann. So werden z.B. die Bauabnahmen vernachlässigt, d.h. sie werden nun von Dritten erledigt.

Der Bauverwalter hat eine Reduktion seines Arbeitspensums um max. 20% signalisiert.

Zudem hat er Respekt vor der Übernahme der laufenden Planungen vom ehemaligen Gemeindegemeinschafter Stefan Krucker. Ein Kurzlehrgang in Raumplanung (<https://www.ausbildung-weiterbildung.ch/CAS%20Raumplanung%20%28FH%29/Anbieter#anbieter-panel>) könnte da zu mehr Sicherheit beitragen.

Personalunionen auf Bauverwaltungen sind schwierig und heikel da kein direkter Austausch zu Baufragen und -problemen stattfinden kann und die Stellvertretungen kaum befriedigend gelöst werden können. Zudem finden eingespielte Teams schneller zielführende Lösungen.

Die strengeren Gesetzgebungen und Auslegungen mit den resultierenden medialen Berichterstattungen lassen die öffentlichen Gremien und Verwaltungen nicht immer in gutem Licht erscheinen. Dies führt zu einer kritischeren Haltung der Bürger und der Gesellschaft gegenüber der öffentlichen Hand und es werden von privater Seite schneller Juristen beigezogen. Auch die Bauverwaltungen sind mit diesem Trend konfrontiert und der Beizug von „Gemeindegemeinschaftern“ (z.B. Peter Heer, Baden, Alexander Rey, Baden) als Berater ist zu empfehlen.

Auf weitere Überlasten weist der Bericht der Hüsser und Gmür hin.

### 3. SCHLUSSFOLGERUNG

Gestützt auf die genannten Faktoren sowie dem Vergleich mit den Nachbargemeinden soll die Bauverwaltung personell auf 160 bis 200% (Faktor 18.5, resp. 14.8) aufgestockt werden. Bei 160% könnten zwei Teilpensungen von je 80% geschaffen und diese bei Bedarf auf 100% erhöht werden.

Die Verantwortungen sind klar zu definieren und zuzuweisen. Die Entwürfe der Pflichtenhefte/Stellenbeschriebe für die Leitung Bau und Planung (logischer wäre Planung und Bau, weil zuerst geplant und dann gebaut wird) sowie den Mitarbeiter der Bauverwaltung sind gute Grundlagen.

#### A. Weiteres

EDV:

Die Bauverwaltung wird noch analog betrieben, muss aber dringend digitalisiert werden. eBau Aargau gibt für die Gemeinde Birmenstorf den Fahrplan vor. (<https://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baubewilligungen/ebauaargau/ebauaargau.jsp>). Wichtig ist ein auf die Gemeinde abgestimmtes, gesamtheitliches „Fachschalensystem“ z.B. von Talus (<https://www.talus.ch>) auf welches die erforderlichen Programme und Datensätze der jeweiligen Abteilungen aufgesetzt und genutzt werden können. Die Digitalisierung benötigt viel Manpower.

Kommissionen:

Eine ausgewiesene (Bau) Fachkommission (Arch., Planer, Bauleiter, -führer) könnte einen wichtigen Beitrag zur guten Gestaltung des Dorfes beitragen und die Bauverwaltung und den Gemeinderat beraten und entlasten.

Zusammenarbeit:

Im Zusammenhang mit dem Projekt Modellstadt Baden (Birmenstorfer 1/10. Februar 2022) sind auch Optimierungen der Bauverwaltung (z.B. juristischer Berater, Energieberatung, Brandschutz, Energienachweis usw.) zu prüfen. Grössere „Verbände“ können sich mehr spezialisieren und somit mehr fundiertes Fachwissen einbringen.

Birmenstorf, den 16. Februar 2022



Hans Peter Rauber