



## Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 14. Dezember 2022

---

### **267 Rückkommensantrag, Stelleneinreihung Infrastruktur und Hochbau; Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement / öffentlich**

---

#### **1 Ausgangslage**

Die Stabstelle Immobilienmanagement ist gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 142 vom 15. Juni 2022 mit 180 Stellenprozent dotiert. Dabei enthalten sind die Stelle Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement, die nach dreimonatiger Besetzung seit dem 1. September 2022 wieder vakant ist und die Stelle als Bauherrenvertreter/in, die seit dem 1. November 2021 unbesetzt ist.

Die Ausschreibung der Stelle Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement ist seit Mitte September 2022 in vollem Gange. Auf Grund der offenen Neubesetzung der Leitungsfunktion wurde bewusst noch auf die Ausschreibung der Stelle Bauherrenvertreter/in verzichtet um die spezifische Ausrichtung gemeinsam mit der neuen Leitung zu definieren. Der Gemeinderat entschied an der GR-Sitzung vom 7. Dezember 2022 den Wert K4 (Verantwortung) auf 3.25 zu senken. Das Lohnsystem lässt lediglich im Wert K1 Schritte von 0.25 zu. In den Werten K2 bis K6 sind nur Schritte von 0.50 möglich.

#### **2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie**

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 17 der Gemeindeordnung für die Schaffung und Aufhebung von Stellen zuständig. Gemäss Organisationsreglement Art. 29 legt der Gemeinderat den Stellenplan fest.

Der Beschluss verfolgt die Vision zukunftsorientiert der Strategie 2028 und dabei insbesondere die strategischen Ressourcen Ziele.

#### **3 Erwägungen**

Die Funktion der Stabsstelle Immobilienmanagement führt den strategischen Teil der Immobilienbewirtschaftung. Dabei sind im Wesentlichen zwei Funktionsbereiche abzudecken, das Portfoliomanagement und die Bauherrenvertretung/Kunden- resp. Nutzerberatung. In den vergangenen Jahren wurde das Immobilienmanagement schrittweise aufgebaut und nebst einer zeitgemässen Gebäudedokumentation für den Bereich der Immobilienstrategie-Bewirtschaftung ein fundiertes Verständnis geschaffen. Dabei wurde u.a. die langfristige Investitionsplanung gezielt und im Austausch mit dem Gemeinderat und dem Hauptnutzer Schule ausgearbeitet.

Die kürzere Vergangenheit hat gezeigt, dass die Aufgaben im Portfoliomanagement anspruchsvoll sind und die Stelle entsprechend vielseitige und teils komplexe Aufgaben zu erfüllen hat. Die Stelle hat nebst der Führung und Entwicklung des Portfolios den Ressortvorsteher Infrastruktur und den Gemeinderat in immobilientechnischen Themen solide und zuverlässig zu beraten. Die Kosten für den Betrieb und die Instandsetzung der Immobilien bildet einen wesentlichen Teil des Gemeindebudgets, entsprechend sind die mittel- bis langfristige Massnahmenplanung von entscheidender Bedeutung. Vor der Neubesetzung der Stelle im Frühjahr 2022 wurde der Stellenbeschrieb nochmals überarbeitet und die Stellenausschreibung neu ausgerichtet.

Bereits bei der Rekrutierung im Frühling zeigte sich, dass die Lohnanforderungen an die Stelle Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement zum Teil bei weitem unsere Möglichkeiten überstiegen und wir auf Grund der Einstufungen gewisse Dossiers nach der "Lohnfrage" sofort ausschliessen mussten. Dieses Szenario hat sich nun noch akzentuiert und bei der neuerlichen Rekrutierung wiederholt. Entsprechend ist einerseits auf Grund der Marktverhältnisse und andererseits mit den gestiegenen Anforderungen an das Immobilienmanagement zu hinterfragen, inwiefern die Einstufung noch den Anforderungen entspricht. Eine Skalenwert von 3.25 im Wert K4 (Verantwortung) ist im Lohnsystem nicht möglich.

Die vereinfachte Funktionsanalyse (VFA) wurde entsprechend vorgenommen:

| Kriterium   | SL Immobilienmanagement heute | SL Immobilienmanagement (neu) | FB Hochbau <sup>1)</sup> | Bauherrenvertretung <sup>2)</sup> | Begründung  |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>K 1</b><br>(Ausbildung/<br>Erfahrung)                    | 3.25                          | 3.50                          | 3.75                     | 3.00                              | Fundierte Ausbildung ist zeitgemäss erforderlich – z.B. MAS Real Estate Management / Dipl. Bauprojekt- und Immobilienmanager NDS HF |
| <b>K 2</b><br>(geist.<br>Anforderungen/<br>Beanspruchungen) | 3.50                          | 3.50                          | 3.50                     | 3.50                              | gleichbleibend  |
| <b>K 3</b><br>(psychosoziale<br>Kompetenzen/Belastung)      | 3.50                          | 3.50                          | 3.50                     | 3.50                              | gleichbleibend  |
| <b>K 4</b><br>(Verantwortung)                               | 3.00                          | 3.50                          | 3.50                     | 2.50                              | Das erfolgreiche Entwickeln des Immobilienmanagements führt zu einer effizienten  |

|   |               |               |               |               |  |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
|   |               |               |               |               | und passenden Nutzung der Immobilien, was einen sorgsamem Umgang mit den Immobilienkosten zur Folge hat. (Total 7 Mio. pro Jahr) |
| <b>K 5</b><br>(Physische Anforderungen Beanspruchungen) | 1.50          | 1.50          | 1.00          | 1.50          | gleichbleibend   |
| <b>K 6</b><br>(Beanspruchung Sinnesorgane)              | 1.50          | 1.50          | 1.00          | 1.50          | gleichbleibend   |
| <b>Arbeitswert</b>                                      | <b>443.11</b> | <b>500.54</b> | <b>490.25</b> | <b>404.43</b> |  |
| <b>Lohnklasse</b>                                       | <b>18</b>     | <b>20</b>     | <b>20</b>     | <b>17</b>     |  |

Legende: <sup>1)</sup> VAB Nr. 6 vom 10. Mai 2017 / <sup>2)</sup> GR Nr. 75 vom 07. April 2021

### Mitberichte

Das Geschäft benötigt keine Mitberichte.

### 4 Finanzen und Folgekosten

Die Lohnkosten inkl. Sozialleistungen für die Funktion Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement sind für das Jahr 2023 budgetiert. Durch die neue Einstufung Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement wird ein Zusatzkredit zum Budget 2023 von CHF 25'000.-- beantragt. In den Folgejahren werden sie ordentlich budgetiert.

### 5 Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

### 6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

### 7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

### 8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Die Funktion Stabstellenleiter/in Immobilienmanagement wird neu in die Lohnklasse 20 eingereiht. Der Stabsstellenleiter Personelles wird mit dem Vollzug beauftragt.

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Nadja El Hemdi, Gemeindeschreiberin
- Markus Bamert, Stabsstellenleiter Personelles
- Alexander Frei, Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau
- Matthias Hauser, Abteilungsleiter Finanzen

Für den Protokollauszug



Nadja El Hemdi  
Gemeindeschreiberin