

Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 26. März 2025

73 Stelleneinreihung Infrastruktur & Hochbau; Projektleiter/in Immobilien (ehemals Oberbauleiter/in) / öffentlich

1 Ausgangslage

Mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 67 vom 27. März 2019 genehmigte der Gemeinderat, mit der neuen Funktion als Oberbauleiter/in per 01. Juli 2019, eine Stellenplanerhöhung von 100%. Die Einstufung erfolgte in der Lohnklasse 17.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 152 vom 26. Juni 2019 wurde auf Grund des Lohnanspruchs des damaligen Bewerbers und heutigen Stelleninhabers einer Überschreitung des Lohnbandes um 3.57% bewilligt, was einer Einstufung in der Lohnbandposition 108 mit sich brachte.

Der jetzige Stelleninhaber verlässt die Gemeinde Männedorf per Ende April 2025 frühzeitig in die Pension. Die Ausschreibung der Stelle ist seit Mitte Februar 2025 im Gange.

Mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 115 vom 29. Mai 2024 betragen die Stellenprozentage für Projektierungen im Jahr 2025 gesamthaft 380%.

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.

3 Erwägungen

Die Funktion Oberbauleiter/in hat sich in den letzten Jahren derart verändert, dass die Inhalte der Tätigkeiten jener der/des Projektleiterin/s Immobilien entspricht. Während in den letzten Jahren schwergewichtig Kleinsanierungen an Immobilien umgesetzt wurden, werden zukünftig Gesamtanierungen, Neugestaltungen und Neubauten zu bewältigen sein (bspw. Sanierung Hallenbad, Neubau Multifunktionales Schulgebäude, Instandsetzung und Aufwertung Dorfhaab, Gesamtanierung Schulareal Wiesli etc.). Dazu ist die Stabsstelle Immobilienmanagement auch in der Initialisierungsphase im Rahmen von Machbarkeitsstudien und/oder der Durchführung von Planerwahlverfahren und Wettbewerben zu unterstützen. Dazu sind die Kompetenzen eines erfahrenen Projektleiters Immobilien erforderlich.

Bereits in der Vergangenheit zeigte sich zudem, dass es immer schwierig wurde, den Umstand der unterschiedlichen Einstufung gegenüber den betroffenen Mitarbeitenden innerhalb des Fachbereichs Projektierung zu argumentieren, da sich die Aufgaben laufend angeglichen haben.

Ebenfalls ist bei der laufenden Rekrutierung bereits zu beobachten, dass die Lohnanforderungen zum Teil bei weitem unsere Möglichkeiten überstiegen und wir auf Grund der Einstufungen in der Lohnklasse 17 gewisse Dossiers nach der "Lohnfrage" sofort ausschliessen mussten. Mit der Einstufung der Lohnklasse 18 sollte diesem Umstand zumindest teilweise entgegengewirkt werden können.

Aus den obigen Gründen ist zu hinterfragen, inwiefern die Einstufung noch den Anforderungen gerecht wird.

Der Vergleich der Kriterien der vereinfachte Funktionsanalyse (VFA) ist wie folgt:

Kriterium	Oberbauleiter/in	Projektleiter/in Immobilien
K 1 (Ausbildung / Erfahrung)	3.25	3.50
K 2 (geist. Anforderungen / Beanspruchungen)	3.00	3.50
K 3 (psychosoziale Kompetenzen / Belastung)	3.00	3.00
K 4 (Verantwortung)	3.00	3.00
K 5 (Physische Anforderungen Beanspruchungen)	1.50	1.00
K 6 (Beanspruchung Sinnesorgane)	1.50	1.00
Arbeitswert	396.96	427.14
Lohnklasse	17	18

Zu vergleichende Stellen in der Abteilung Infrastruktur und Hochbau:

Funktion	Lohnklasse
Fachprojektleiter/in Strom und Wasser	16
Portfoliomanager/in Immobilien / Bauherrenvertreter/in	18
Bereichsleiter/in Bau	20
Stabsstellenleiter/in Immobilienmanagement	20

Mitberichte

Das Geschäft benötigt keine Mitberichte.

4 Finanzen und Folgekosten

Die Lohnkosten inkl. Sozialleistungen für die Funktion Oberbauleiter sind für das Jahr 2025 budgetiert. Durch die neue Einstufung als Projektleiter/in Immobilien wird ein Zusatzkredit zum Budget 2025 von CHF 5'500.- 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 Oberbauleiter/in wird ersetzt durch die Funktion Projektleiter/in Immobilien und neu in die Lohnklasse 18 eingereiht. Der Stabsstellenleiter Personelles wird mit dem Vollzug beauftragt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber
 - Markus Bamert, Stabsstellenleiter Personelles
 - Alexander Frei, Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau
 - Matthias Hauser, Abteilungsleiter Finanzen
 - Andreas Kindlimann, Bereichsleiter Bau

Für den Protokollauszug



Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber