



Protokollauszug
4. Sitzung vom 6. März 2024

40/2024 9.2.1.2 Organisation Stadtverwaltung, Stellenplananpassungen 2024 teilweise öffentlich - Abteilung Finanzen und Liegenschaften, Stellenplananpassungen 1. Juni 2024 bzw. 1. Januar 2025

1. Ausgangslage

Der Stellenplan und die Arbeitsbelastung der Abteilung Finanzen und Liegenschaften wurde analysiert. Es zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme von Aufgaben sowie personeller und organisatorischer Veränderungen früher als ursprünglich geplant eine Erhöhung bzw. Anpassung des Stellenplans in den Bereichen Liegenschaften und Rechnungswesen angezeigt ist.

2. Bereich Liegenschaften

Das Management des städtischen Immobilienportfolios ist eine der zentralen Aufgaben der Stadt. Im Zentrum steht die Bewirtschaftung, die Initialisierung und Begleitung von Bau- und Renovationsvorhaben, der An- und Verkauf von städtischen Grundstücken und der stets zunehmende Gebäudebestand. Der Bereich Liegenschaften wird durch den Bereichsleiter mit einem Pensum von 70 Prozent geführt. Im Hinblick auf die Pensionierung des heutigen Stelleninhabers wird die Stelle der Bereichsleitung und Standortförderung voraussichtlich getrennt. Die Stelle der Bereichsleitung soll im Frühling 2026 auf 100 Prozent erhöht werden. Diese Anpassung des Stellenplans wird aber zu einem späteren Zeitpunkt separat beantragt.

2.1. Bewirtschaftung

Aufgrund der stetigen Veränderungen des Immobilienmarktes, der Vermietung, der Grundbuchgeschäfte und der Anzahl an Projekten sind die Aufgaben mit den derzeitigen Stellen nicht mehr zu erfüllen. Insbesondere die heutige Stelle "Immobilienbewirtschaftung" ist dauerhaft überlastet. Diverse Aufgaben können nicht oder zu spät erledigt werden. Abwesenheiten, ob durch Ferien oder Weiterbildungen, können nicht aufgefangen werden. Im Bereich der Sachbearbeitung ist deshalb zur Entlastung des bestehenden Personals eine Erhöhung um 50 Stellenprozent per 1. Juni 2024 angezeigt. Die neue Person soll Sekretariatsaufgaben (Telefon/Schalter), kaufmännische Bewirtschaftung der Familiengärten, das Inkasso der Liegenschaftsbuchhaltung (RIMO), die Bewirtschaftung der Parkplätze der Lehrpersonen, die Parkierungsbewirtschaftung sowie das Kontieren und Prüfen der Rechnungen übernehmen und damit die Immobilienbewirtschaftlerin und den Leiter Unterhalt entlasten.

2.2. Projektleitung

Im Aufgabenbereich Baumanagement/-herrenvertretung werden seit Jahren eine Vielzahl von Projekte auf konstant hohem Niveau bearbeitet. Die aktuellen Grossprojekte Wohnen und Pflege am Stadtpark, Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kalktarren sowie die Schulraumerweiterung Zelgli sind durch das bestehende Personal kaum noch seriös zu bewältigen. Dies hat eine tiefe Realisierungsquote, Projektstau und teilweise Mehrkosten zur Folge. Während in den letzten Jahren ein Teil der Projekte durch den Leiter Unterhalt abgewickelt werden konnte, ist dieser nun aufgrund der gestiegenen Arbeiten in seinem Verantwortungsbereich nicht mehr in der Lage, Investitionsprojekte zu leiten und damit den Bereich zu entlasten.

Mit den heute zur Verfügung stehenden 200 Stellenprozenten für Projektleitungen (Bauherrenvertretung/Baumanagement) sind die laufenden und anstehenden Projekte nicht mehr realisierbar. Die heutige Projektleiterin (60 %) des Alterszentrums "Wohnen und Pflege am Stadtpark" ist vollständig mit dem Neubau ausgelastet. Während der Dauer des Projektes wird sie wenige Aufgaben in anderen Projekten übernehmen können. Um auch die aktuell zu bearbeitenden Projekte weiterführen zu können, ist eine Stellenplanerhöhung von 50 Prozent notwendig. Diese Stellenplanerhöhung soll bis zum Ende, bzw. bis sechs Monate nach Bezug (30. September 2027) des Neubaus Alterszentrum befristet und die anfallenden Personalkosten dem Projekt (Baukosten BKP 2 Honorare) belastet werden. Damit wird die zusätzliche Ausgabe zu Lasten des freien Kredits des Stadtrats mit Erträgen (aktivierbare Eigenleistungen) in der Erfolgsrechnung wieder entlastet.

2.3. Kosten, Kreditrechtliche Bestimmungen

Die Stellenplanerhöhungen und der Budgetkredit wurden in der Erfolgsrechnung 2024, Konto 820-30 nicht berücksichtigt. Es war zwar absehbar, dass auf den Zeitpunkt der Pensionierung des Bereichsleiters ein Anpassungsbedarf besteht. Die Verwaltung ging jedoch im Budgetprozess 2024 davon aus, dass die Nachfolgeregelung und die notwendigen Anpassungen erst 2025 notwendig sind. Damit die anstehenden Aufgaben aber erfüllt und die bestehenden Mitarbeitenden entlastet werden können, kann eine Anpassung des Stellenplans per 1. Juni 2024 nicht weiter aufgeschoben werden. Für die Sachbearbeitungsstelle im Aufgabenbereich Bewirtschaftung fallen Personalkosten von rund Fr. 50'000.00 und für die Projektleitungsstelle von rund Fr. 65'000.00 pro Jahr an. Da die Stellen wohl frühestens Mitte 2024 besetzt werden können, sind für 2024 maximal Fr. 65'000.00 zusätzlich zu genehmigen. Es wird daher eine Ausgabe in der Erfolgsrechnung, Kto. 820-3010.00 zu Lasten des freien Kredits des Stadtrats von Fr. 65'000.00, gemäss Art. 25 Abs. 1 Ziffer 3 der Gemeindeordnung, beantragt.

2.4. Stellenbezeichnung

Mit der Reorganisation 2014 im Bereich Liegenschaften wurde die neue Stelle Leiterin bzw. Leiter Unterhalt geschaffen. Die Leiterin bzw. der Leiter Unterhalt ist in der Regel für die Organisation und Durchführung von Instandhaltungsarbeiten zuständig, um sicherzustellen, dass Gebäude, Anlagen oder Maschinen optimal funktionieren. Eine Leiterin bzw. ein Leiter Facility-Management hingegen überwacht und koordiniert eine breite Palette an Aufgaben, darunter auch die Verwaltung von Ressourcen, Sicherheit, Reinigungsdiensten und anderen stützenden Dienstleistungen, um die Effizienz und den reibungslosen Ablauf zu gewährleisten. Es gibt zwar eine Überschneidung in den Aufgaben, aber die Leiterin bzw. der Leiter Facility-Management hat eine umfassendere Verantwortung und die Stellenbezeichnung ist den Aufgaben entsprechend passender. Weiter ist es ein erster Schritt, wenn in Hinblick auf die Pension des Chef-Hauswarts die Funktion zum gegebenen Zeitpunkt in Leiterin bzw. Leiter Unterhalt umbenannt wird.

2.5. Stellenplananpassung Liegenschaften

Stellenplan bisher			Stellenplan neu		
Nr.	Funktion	%	Nr.	Funktion	%
820	Liegenschaftenverwaltung	470	820	Liegenschaftenverwaltung	570
820.3.1	Bereichsleiter/in Liegenschaften	70	820.3.1	Bereichsleiter/in Liegenschaften	70
820.5.1	Projektleiter/in	200	820.5.1	Projektleiter/in	200
			820.5.2	Projektleiter/in befristet bis 9.2027	50
820.5.2	Unterhaltsleiter/in	100	820.5.2	Leiter/in Facility-Management	100
820.7.2	Immobilienbewirtschafter/in	100	820.7.2	Immobilienbewirtschafter/in	100
			820.9.1	Sachbearbeiter/in Immobilien	50

3. Bereich Rechnungswesen

Seit vielen Jahren werden in der Stadtverwaltung Lernende sowie Praktikantinnen und Praktikanten in unterschiedlichen Berufsgruppen ausgebildet. Die Stadt stellt damit einerseits die erwünschten Ausbildungsmöglichkeiten zur Verfügung und leistet andererseits einen Beitrag zur Sicherung des Berufsnachwuchses für anspruchsvolle Aufgaben im Umfeld der städtischen Verwaltung.

Der Bereich Rechnungswesen eignet sich sehr gut für die Ausbildung von künftigen Fachkräften, auch in der Form eines Praktikums. Damit erhalten Berufsleute einen Einblick in die Verwaltung und gleichzeitig profitiert die Stadt von der Leistungserbringung dieser Personen. Bereits heute wird der Bereich regelmässig von Stiftungen oder Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) kontaktiert und für mögliche Praktikumsplätze angefragt. Das Rechnungswesen ist aufgrund der Erfahrungen in der Lehrlingsbetreuung und dem regelmässigen Einsatz der ehemaligen Lernenden im Anschlussjahr prädestiniert, Personen in einem Praktikum auszubilden und ihre Fähigkeiten weiterzuentwickeln. Mit der Schaffung einer Praktikumsstelle soll mittel- bis langfristig dem Fachkräftemangel entgegengewirkt und gleichzeitig auch Personen unabhängig von Versicherungsleistungen eine Praktikumsausbildung ermöglicht werden.

Die Anpassung des Stellenplans sieht wie folgt aus:

Stellenplan bisher			Stellenplan neu		
Nr.	Funktion	%	Nr.	Funktion	%
802	Rechnungswesen	450	802	Rechnungswesen	550
802.3.1	Leiter/in Rechnungswesen	100	802.3.1	Leiter/in Rechnungswesen	100
802.5.1	Stv. Leiter/in Rechnungswesen	100	802.5.1	Stv. Leiter/in Rechnungswesen	100
802.7.1	Sachbearbeiter/in Rechnungswesen	250	802.7.1	Sachbearbeiter/in Rechnungswesen	250
			neu	Praktikant/in	100

Die Praktikumsstelle wird keiner konkreten Lohnklasse zugeordnet. Die Entlohnung erfolgt aufgrund der Weisung des Personalamts des Kantons Zürich vom 24. Oktober 2019. Die Kosten für die Praktikumsstelle betragen für ein volles Jahr maximal Fr. 30'000.00 (inkl. Sozialleistungen). Diese Praktikumsstelle soll ab 2025 ordentlich budgetiert werden.

4. Erwägungen

Die Anpassungen im Bereich Liegenschaften sind aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre, der Auslastung der Mitarbeitenden sowie der anstehenden Projekte nachvollziehbar und sinnvoll. Ebenfalls scheint die Schaffung einer Praktikumsstelle im Bereich Rechnungswesen sinnvoll zu sein, da damit insbesondere aus langfristiger Perspektive ein Beitrag gegen den Fachkräftemangel geleistet werden kann.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stellenplan der Abteilung Finanzen und Liegenschaften, Bereich Liegenschaften, wird per 1. Juni 2024 von derzeit 470 Stellenprozenten auf neu 570 Stellenprozenten erhöht. Die 50 Stellenprozenten für die Projektleitung sind bis 30. September 2027 befristet.
2. Es wird in der Erfolgsrechnung Kto. 820-3010.00 zu Lasten des freien Kredits des Stadtrats eine Ausgabe von Fr. 65'000.00 bewilligt.
3. Die Anpassung des Stellenplans der Abteilung Finanzen und Liegenschaften, Bereich Rechnungswesen, wird per 1. Januar 2025 von derzeit 450 Stellenprozenten auf neu 550 Stellenprozenten erhöht.

4. Mitteilung an
- Geschäftsleiter
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiterin Personal
 - Lohnbuchhaltung
 - Archiv

Status: teilweise öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin