



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

177109 / 211.00

Reorganisation Dienststelle Hochbaudienste

Antrag

1. Die Abteilung Hochbau der Dienststelle Hochbaudienste des Departements Bau Planung Umwelt (BPU) wird in die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung des Departements Finanzen Wirtschaft Sicherheit (FWS) integriert.
2. Aus der Dienststelle Hochbaudienste entstehen die zwei neuen Dienststellen Stadtentwicklung und Bauamt.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, den Übergang zu koordinieren und Einzelheiten zu regeln.

Zusammenfassung

In ihrem Bericht zum Budget 2021 hält die Geschäftsprüfungskommission (GPK) die Anregung fest, dass in der Zusammenarbeit zwischen den Dienststellen Immobilien und Bewirtschaftung (Departement Finanzen Wirtschaft Sicherheit) und Hochbaudienste (Departement Bau Planung Umwelt) Optimierungspotenzial bestehe und fordert den Stadtrat auf, entsprechende Massnahmen zu definieren. Der Stadtrat hat verschiedene Möglichkeiten geprüft, um bestmöglich Synergien zu nutzen und Schnittstellen zu bereinigen.

Die Dienststelle Hochbaudienste setzt sich aus den Abteilungen Hochbau, Bausekretariat, Stadtentwicklung und Freiraumplanung zusammen. Die Abteilung Hochbau (HBA) und die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung (IMBW) teilen im Grundsatz heute departementsübergreifend die Bauaufgaben untereinander auf. Während die IMBW Bauprojekte initiiert und strategische Planungen erarbeitet, ist die HBA als Bauherrenvertreterin zuständig für das Vorprojekt und die Realisierung der Bauprojekte. Die anschliessende Bewirtschaftung der Gebäude und das Facility Management liegen dann wieder bei der IMBW. Die





Zuweisung der jeweiligen Aufgaben und Verantwortlichkeiten ist prinzipiell geregelt, bringt aber auch Unklarheiten mit sich. Eine Zusammenlegung der Aufgaben unter einer Führung würde demgegenüber grosse Vorteile bieten: Kurze Wege, Nutzung von Synergien, Wissensaufbau, Sicherstellung der Projektierungsqualität und Klärung von Schnittstellen. Der Stadtrat beantragt deshalb, die Abteilung Hochbau mit sieben Mitarbeitenden in die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung zu verschieben.

Im Zuge dieser Zusammenführung hat der Stadtrat die Chance ergriffen, die Organisation der Dienststelle Hochbaudienste mit den verbleibenden drei Abteilungen ganzheitlich zu überprüfen und gleichzeitig die Frage der vakanten Dienststellenleitung und des Fachkräftemangels aufzunehmen. Er kam zum Ergebnis, dass in dieser Konstellation Optimierungspotenzial und Aufwertungsmöglichkeiten vorhanden sind. In diesem Sinne soll aus der Dienststelle Hochbaudienste die neue Dienststelle Stadtentwicklung mit den Abteilungen Stadtplanung und Freiraumplanung entstehen und die Abteilung Bausekretariat zu einer Dienststelle Bauamt aufgewertet werden.

Diese Reorganisation der Hochbaudienste erfolgt kostenneutral. Einzelheiten, insbesondere bezüglich des Zeitpunktes und der finanziellen Zuständigkeit, wird der Stadtrat regeln und im Budget 2025 umsetzen.



Bericht

1. Ausgangslage

Im Rahmen des Budgets 2021 hielt die Geschäftsprüfungskommission in ihrem Bericht vom 22. November 2020 folgende Anregung fest: "Die GPK erhielt an den Dienststellenbesuchen den Eindruck, dass bei Grossprojekten mit den involvierten Dienststellen Hochbaudienste, Tiefbaudienste und Immobilien und Bewirtschaftung in der Zusammenarbeit bzw. Bearbeitung Optimierungspotenzial besteht". Sie fordert den Stadtrat auf, konkrete Massnahmen zu definieren. Gleichzeitig war per anfangs September 2023 die Dienststellenleitung Hochbaudienste vakant. Der Stadtrat hat in diesem Zusammenhang in Aussicht gestellt, die bereits mehrfach diskutierte Anregung der GPK, insbesondere betreffend die Zusammenarbeit der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung und der Abteilung Hochbau, einer Lösung zuzuführen. Dabei stand im Fokus, Synergien zu nutzen, Schnittstellen zu optimieren und in der Organisation künftig städtische Bauten aus einer Hand zu planen, zu bauen und anschliessend zu bewirtschaften.

Anschliessend hat der Stadtrat im Rahmen dieser Diskussionen die Organisation der Dienststelle Hochbaudienste ganzheitlich überprüft und gleichzeitig auch die Frage der Dienststellenleitung verbunden mit der Frage des Stadtarchitekten und der Frage des Fachkräftemangels im Bausekretariat aufgenommen. Dabei stand im Fokus, Kernfunktionen und wichtige strategische Positionen aufzuwerten, bei gleichzeitiger Stärkung der Unabhängigkeit der Kernaufgaben von Bausekretariat und Stadtentwicklung. Die Reorganisation der Dienststelle Hochbaudienste erfolgt kostenneutral.

2. Zusammenarbeit Immobilien und Bewirtschaftung und Hochbau

2.1 Departementsübergreifende Aufgabenteilung

Die Anregung der GPK nimmt die Zuteilung der Bau- und Immobilienaufgaben in zwei verschiedenen Departementen auf. Die Abteilung Hochbau ist in der Dienststelle Hochbaudienste dem Departement Bau Planung Umwelt (BPU) angegliedert und die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung dem Departement Finanzen Wirtschaft Sicherheit (FWS). Die Betreuung im Sinne des Lebenszyklusmodells erfolgt sowohl durch die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung als auch durch die Abteilung Hochbau, wobei die Zuweisung der Verantwortlichkeiten grundsätzlich geregelt ist. Die Projektinitiierung und Konzeption liegen in der Zuständigkeit von Immobilien und Bewirtschaftung als Eigentümerversammlung, die Planung und Erstellung des Baus beim Hochbau als



Bauherrenvertretung und die Bewirtschaftung und der Betrieb wiederum erneut bei Immobilien und Bewirtschaftung. Weiteren Einfluss auf die Verantwortlichkeiten hat zudem die Zuordnung der Immobilien zum Verwaltungs- respektive Finanzvermögen.

Diese Regelung ermöglicht grundsätzlich eine klare Trennung der Kernkompetenzen "Betreiben" und "Bauen" sowie die Gewährleistung von Kostentransparenz. Immobilien und Bewirtschaftung kümmert sich um die Bedürfnisse der Nutzer und stellt sicher, dass die benötigten Budgets zur Verfügung stehen. Der Hochbau hingegen sorgt dafür, dass die Bedürfnisse durch ein geeignetes Bauprojekt innerhalb der definierten Kosten sowie durch bauliche Massnahmen erfüllt werden. Dies entspricht der Botschaft zum Auftrag FDP-Fraktion betreffend Bautätigkeit der Stadt Chur, worin die Zuständigkeiten bei grösseren Bauvorhaben schematisch festgehalten werden (vgl. Aktenauflage).

2.2 Praxis und allgemeine Herausforderungen

Die Zuweisung der Verantwortlichkeiten ist zwar geregelt, kann allerdings in der Praxis oft nicht trennscharf erfolgen, was oftmals zu Fragestellungen führt. Dies erschwert die Zusammenarbeit und eine effiziente Arbeitsweise, gerade auch, weil zwei Departemente involviert sind und der ganze Prozess nicht aus einer Hand kommt. Viele Schnittstellen sind vorhanden, sodass ein reibungsloser Ablauf der Arbeitsvorgänge und Prozesse nicht gewährleistet ist.

Dem Departement FWS obliegt die finanzielle Sicherheit der Stadt, während das Departement BPU für Planungs- und Bauprojekte verantwortlich zeichnet. Immobilien und Bewirtschaftung nimmt in diesem Zusammenhang ihre Rolle als Eigentümervertreterin und Bestellerin von Immobilien wahr, während der Hochbau in der Rolle als Bauherrenvertreterin zuständig ist für die Planung und Realisierung stadteigener Gebäude sowie deren baulichen Unterhalt. Das Budget für den baulichen Unterhalt von Hochbauten ist allerdings bei der IMBW angegliedert.

Die Praxis zeigt, dass viele Berührungspunkte vorhanden sind, die zu erledigenden Aufgaben ineinanderfliessen, man aber zu weit voneinander entfernt ist, um durchwegs produktiv arbeiten zu können. Eine klare Kommunikation ist nur schon aufgrund der physischen Distanz nicht möglich, was dazu führt, dass Prioritäten, Ziele und Interessen teilweise unterschiedlich definiert werden und Schnittstellen nicht immer klar sind. Dabei bestünde bei vielen Projekten ein hoher Bedarf für einen direkten Austausch und eine enge Koordination.



In Anbetracht der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen sowie des hohen Zeitdrucks bei laufenden Grossprojekten ist eine effiziente und effektive Arbeitsabwicklung unabdingbar. Hierfür sind eine konstruktive Zusammenarbeit, klare Schnittstellen und Prozesse sowie eine gut funktionierende Kommunikation die Schlüsselemente.

Die wesentlichen Herausforderungen bestehen in der physischen Distanz und dem Umstand, dass die Dienststelle und die Abteilung in verschiedenen Departementen geführt werden und dadurch die Prozesse nicht aus einer Hand kommen und dem Lebenszyklus zu wenig Rechnung getragen wird. Zum einen sind der Kommunikationsfluss und die Schnittstellen nicht immer klar, zum anderen führt die Aufteilung von Aufgaben in zwei Departementen dazu, dass das Wissen an zwei Orten aufgebaut wird. Für das Bewirtschaften und Entwickeln und den Bau von Immobilien ist jedoch das gesamte Wissen von zentraler Bedeutung.

Eine weitere Herausforderung liegt im Bereich des Know-how-Erhalts. Insbesondere langjährige Mitarbeitende verfügen über einen grossen verinnerlichten Erfahrungsschatz und kennen die Zusammenhänge gerade auch bei dienststellenübergreifenden Projekten. Dieses Wissen gilt es zu erhalten und Fluktuationen möglichst tief zu halten. Die Fluktuation in der Abteilung Hochbau ist seit 2020 im gesamtstädtischen Vergleich und auch im Vergleich mit der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung erhöht. Allerdings darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass bei einer Abteilung mit lediglich sieben Mitarbeitenden bei einer oder zwei Kündigung/en die Fluktuationsrate rasch hoch ausfällt, sind doch in den letzten vier Jahren insgesamt vier Austritte in der Abteilung Hochbau erfolgt.

2.3 Geprüfte Massnahmen

Der Stadtrat erkennt, dass die aktuell gelebte Aufteilung entlang des Lebenszyklus der Bau- und Immobilienaufgaben Optimierungspotenzial birgt und sieht in den folgenden Ansätzen Schlüsselfaktoren zur Effizienz- und Effektivitätssteigerung:

1. Klärung von Prozessen, Abläufen und Zuständigkeiten
2. Verbesserung der Kommunikation und Abstimmung
3. Erhöhung der Qualität von Anträgen und Kostenprognosen
4. Effiziente Nutzung knapper Ressourcen

Auf Basis dieser Grundsätze wurden verschiedene Massnahmen geprüft, welche näher beschrieben werden.



A) IST- Situation weiterbehalten

So hat zum Beispiel auch der Kanton Zürich ein Hochbauamt und ein Immobilienamt mit einem ähnlichem Rollenmodell. Allerdings gehören beide Ämter zur kantonalen Baudirektion des Kantons Zürich und haben somit einen gemeinsamen Vorgesetzten. Die grundsätzlichen oben beschriebenen Schwierigkeiten, welche auch aus der Zugehörigkeit zu verschiedenen Departementen entstehen, wären damit nicht behoben.

B) Transfer Immobilien und Bewirtschaftung zu Departement BPU

Damit könnte der ähnliche Ansatz wie beim Kanton Zürich verfolgt werden und das Departement BPU würde eine weitere Dienststelle erhalten. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Stadt Chur über ein erhebliches Immobilienportfolio von rund Fr. 1 Milliarde verfügt, welches bereits im FWS angesiedelt ist. Rund die Hälfte davon im Verwaltungsvermögen dient zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben. Die andere Hälfte im Finanzvermögen dient der Stadt durch ihren Vermögenswert und ihre Erträge. In Anbetracht dieses Vermögenswertes ist die Angliederung im Departement FWS logisch und sinnvoll. Eine Verschiebung der Dienststelle hätte zudem auch erhebliche Anpassungen von Zuständigkeiten und Prozessen zur Folge. Zudem gilt es zu erwähnen, dass Immobilien und Bewirtschaftung seit der Integration der "Facility Services", welche per 1. Januar 2024 erfolgt ist, über mehr als 100 Mitarbeitende zählt. Eine Integration wäre schon aus dieser Optik äusserst aufwendig.

C) Integration Hochbau in die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung im Departement FWS

Diese Neuorganisation könnte mit relativ geringen Veränderungen durchgeführt werden, weil im Gegensatz zur Variante B) nur eine Abteilung und nicht eine Dienststelle neu angegliedert werden muss. Die Unterhalts- und Erneuerungsaufgaben der städtischen Immobilien werden ohnehin bereits heute von HBA und IMBW gemeinsam bewerkstelligt. Dazu führt Immobilien und Bewirtschaftung eine Abteilung Projekte (siehe Abb. 4.1, Aufgaben 6, 7). Durch das Vereinen mit dem Hochbau könnte eine Abteilung Hochbau geschaffen werden, welche sich um Planungs-, Projektierungs- und Bauaufgaben der städtischen Liegenschaften kümmert (siehe Abb. 4.2, Aufgaben 7, 8, 9). Dies würde erhebliche Vorteile mit sich bringen: Kurze Wege, Nutzung von Synergien, Wissensaufbau, Berücksichtigung des Lebenszyklus bei Bau- und Immobilienaufgaben sowie Klärung von Prozessen und Schnittstellen sowie Sicherstellung der Projektierungsqualität, Kostensicherheit und Arbeitsplatzattraktivität.



3. Erwägungen des Stadtrates

Eine Zusammenlegung der Aufgaben unter einer gemeinsamen Führung und der Planung und Umsetzung städtischer Bauten aus einer Hand entlang des Lebenszyklus würde deutliche Vorteile gegenüber der aktuellen Organisation bieten. Synergien würden damit optimal genutzt werden. Die zusammengelegten Bau- und Immobilienaufgaben könnten grundsätzlich sowohl im Departement FWS wie auch im Departement BPU angegliedert werden.

Die Dienststelle Hochbaudienste vereinigt in ihrer heutigen Organisation sowohl bauliche (Abteilung Hochbau) wie planerische und baupolizeiliche Aufgabenstellungen (Abteilungen Stadtentwicklung, Freiraumplanung und Bausekretariat). Die Erfahrung zeigt, dass das Profil der Dienststellenleitenden entweder den Bereich Bau oder Planung fachlich kompetent abzudecken vermag und im anderen Bereich Defizite aufweist. Aufgrund der heutigen Ausgangslage erachtet es der Stadtrat deshalb als die beste Variante, die Abteilung Hochbau der Hochbaudienste des Departementes BPU in die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung im Departement FWS zu integrieren. Er schliesst eine andere departementale Zuordnung zu einem späteren Zeitpunkt aber nicht aus. Allerdings würde der Stadtrat dies nicht zu schnell wieder ins Auge fassen, um Ruhe und Kontinuität zu wahren.

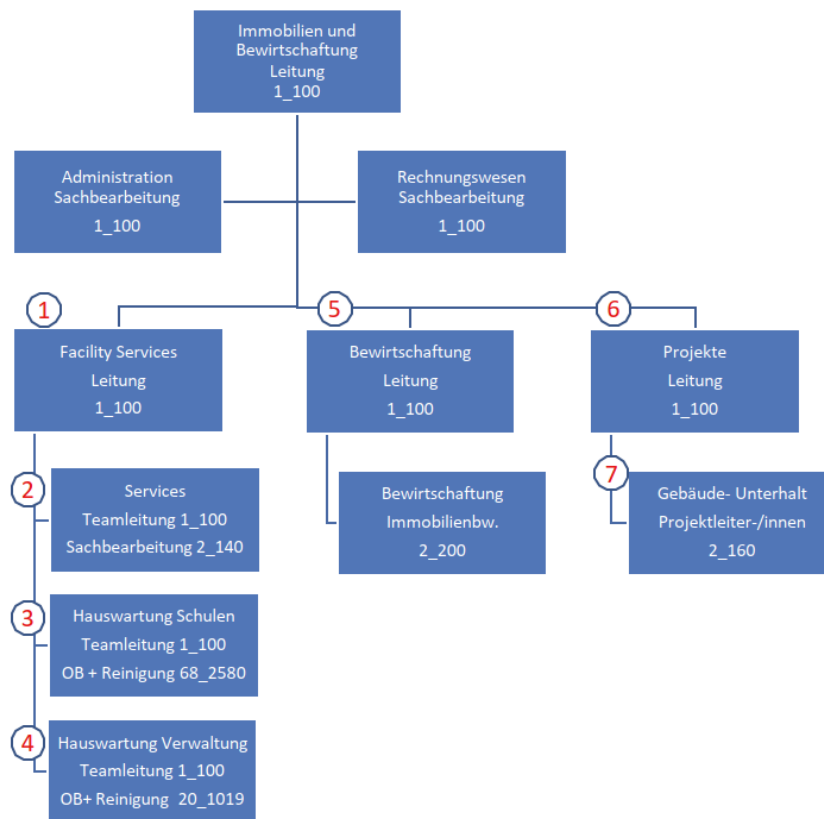
4. Integration Abteilung Hochbau in Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung

Durch die Integration der Abteilung Hochbau in die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung und unter einer gemeinsamen Führung wird die Dienststellenleitung durch die Stelle Projekte gestärkt (siehe Abb. 4.2, Aufgabe 1). Die verantwortlichen Aufgaben der Stelle Projekte erstrecken sich dabei über verschiedene Bereiche, welche die strategische Entwicklung des Immobilienportfolios umfassen. Hierzu gehören das Portfoliomanagement, Bedarfsabklärungen, die Gestaltung von Organisationsstrukturen, das Investment- und Transaktionsmanagement sowie die Initiierung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten. Bei der Erarbeitung von Objektstrategien und der Entwicklung stadteigener Liegenschaften wird das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis angestrebt.

Die Stelle Projekte fungiert als zentrale Instanz für die erfolgreiche Planung, Umsetzung und Steuerung von Projekten im Bereich Grundeigentümerversammlungen und strategischer Planungen. Die vielfältigen Aufgaben tragen dazu bei, die Effizienz und Effektivität der Gesamtführung zu stärken und die gesteckten Ziele erfolgreich zu erreichen.



4.1 Organigramm Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung vor Integration



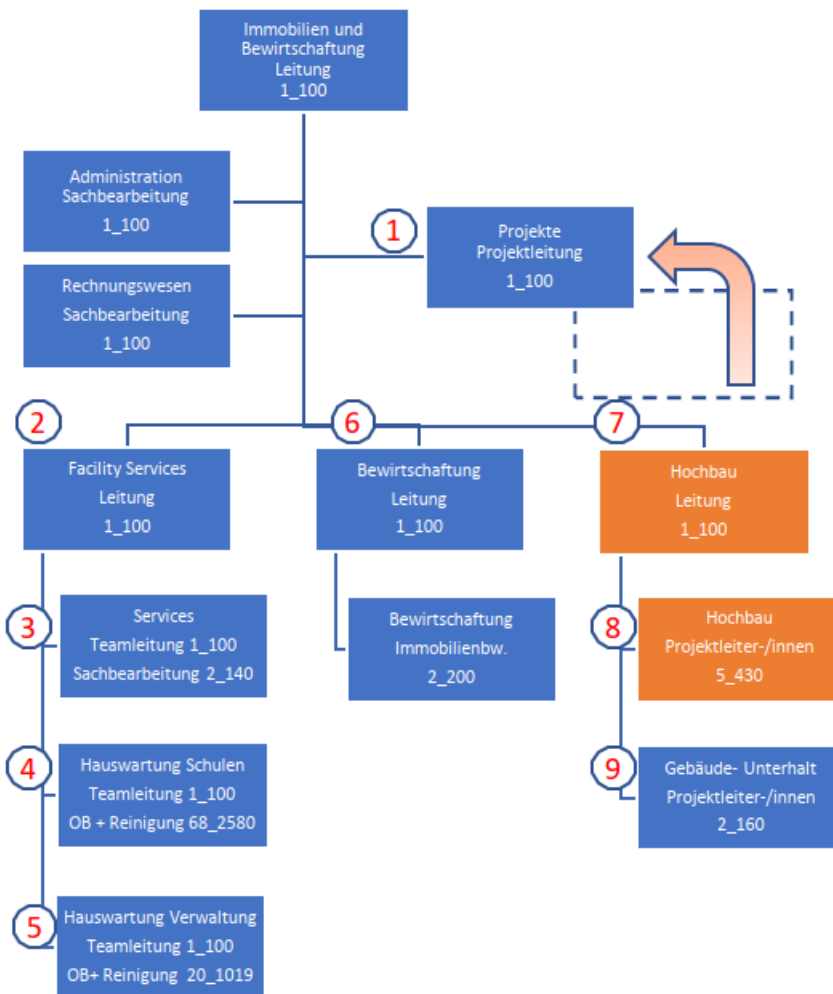
103 Mitarbeitende; 4'999 Stellenprozente (Stand 1. Januar 2024)

Aufgaben

- ① *Abteilung Facility Services*; Hauswartungen, Objektbetreuung, Reinigungsdienste (Zusammenführung Facility Services per 1. Januar 2024 in die Dienststelle IMBW)
- ② *Services*; Ressourcenverwaltung Hauswartung/Reinigung, Raumbewirtschaftung, Schliessmanagement
- ③ *Hauswartung Schulen*; Objektbetreuung und Reinigungsdienste für Schulgebäude
- ④ *Hauswartung Verwaltung*; Objektbetreuung und Reinigungsdienste für Verwaltungsgebäude, Zivilschutzanlagen, öffentliche Toiletten, Sportanlagen
- ⑤ *Abteilung Bewirtschaftung*; Immobilienbewirtschaftung, Grundstücksbetreuung (Kauf/Verkauf, Dienstbarkeiten, Baurechte)
- ⑥ *Abteilung Projekte*; Projektleitung für Grundeigentümervertretungen in Quartierplangebieten wie in strategischen Planungen und Studien
- ⑦ *Gebäudeunterhalt*; Betreuung baulicher Unterhalt



4.2 Organigramm Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung nach Integration



110 Mitarbeitende; 5'529 Stellenprozente

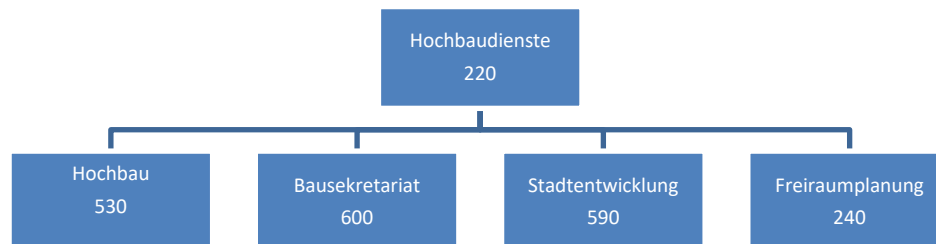
Aufgaben

- ① *Projekte*; Projektleitung für Grundeigentümergebietungen in Quartierplangebieten wie auch in strategischen Planungen und Studien
- ② *Abteilung Facility Services*; Hauswartungen, Objektbetreuung, Reinigungsdienste
- ③ *Services*; Ressourcenverwaltung Hauswartung/Reinigung, Raumbewirtschaftung, Schliessmanagement
- ④ *Hauswartung Schulen*; Objektbetreuung und Reinigungsdienste für Schulgebäude
- ⑤ *Hauswartung Verwaltung*; Objektbetreuung und Reinigungsdienste für Verwaltungsgebäude, Zivilschutzanlagen, öffentliche Toiletten, Sportanlagen
- ⑥ *Abteilung Bewirtschaftung*; Immobilienbewirtschaftung, Grundstücksbetreuung (Kauf/Verkauf, Dienstbarkeiten, Baurechte)
- ⑦ *Abteilung Hochbau*; Kompetenzbereich Hochbauten
- ⑧ *Projektleitung Hochbau*; Projektierung/Umsetzung Hochbauprojekte
- ⑨ *Gebäudeunterhalt*; Betreuung baulicher Unterhalt



5. Reorganisation Dienststelle Hochbaudienste

Die Dienststelle Hochbaudienste verfügt aktuell gemäss Stellenplan über total 2'180 Stellenprozent und ist aufgeteilt in vier Abteilungen.



Mit Beschluss vom 16. April 2020 (GRB.2020.16) genehmigte der Gemeinderat in der Abteilung Hochbau für die Begleitung von Grossprojekten zusätzlich 100 Stellenprozent, befristet auf fünf Jahre.

Mit der Verschiebung der Abteilung Hochbau (aktuell 7 Mitarbeitende / 630 Stellenprozent, inkl. befristet bewilligte Stelle Begleitung Grossprojekte) zur Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung würde die Dienststelle Hochbaudienste aus den drei verbleibenden Abteilungen Stadtentwicklung (inklusive Fachbereich Energie und Nachhaltigkeit), Bausekretariat und Freiraumplanung bestehen.

Diese neue Ausgangslage sowie die Vakanz in der Dienststellenleitung seit September 2023 veranlasste den Stadtrat, die Organisation und Bezeichnung der Dienststelle Hochbaudienste zu überprüfen. In die Überlegungen einbezogen wurden Fragen der Dienststellenleitung, der Stelle Stadtarchitekt/-in sowie des Fachkräftemangels. Mit der Reorganisation soll eine Fokussierung und Aufwertung der Aufgaben erreicht werden. Dies unter der Prämisse, keine zusätzlichen Kosten zu generieren.

5.1 Entwicklung Dienststelle Hochbaudienste

Im 2007 wurde der damalige Leiter Planung zum Stadtarchitekten und Leiter Hochbaudienste befördert. Die Funktion Stadtarchitekt gab es aber schon seit den 90er Jahren. Im 2015 wurde die Dienststelle neu organisiert, die Funktion Stadtarchitekt abgeschafft und der damalige Leiter der Abteilung Hochbau übernahm neben der Abteilungsleitung die Dienststellenleitung in einer Matrixorganisation mit dem Leiter Stadtentwicklung. Im



Jahr 2021 wurde mit der erneuten Schaffung der Funktion des Stadtarchitekten die Dienststelle abermals reorganisiert. Mit dem darauffolgende Stadtarchitekten und Dienststellenleiter wurde das Arbeitsverhältnis nach zehn Monaten krankheitshalber im gegenseitigen Einvernehmen per Ende Juni 2022 aufgelöst. Die darauffolgende Stadtarchitektin gab die Stelle nach einem halben Jahr (März bis August 2023) auf. Der Stadtrat hat sich seit November 2023 mit verschiedenen Optionen befasst.

5.2 Erwägungen des Stadtrates

Status quo: Neubesetzung Leitung Hochbaudienste / Stadtarchitekt/in

Aufgrund der neuen Ausgangslage erscheint dem Stadtrat eine Wiederbesetzung der Dienststellenleitung ohne Schärfung des Profils und Umbenennung der Dienststelle nicht angebracht.

Was die 2021 wieder geschaffene Funktion Stadtarchitekt/-in betrifft, kann festgestellt werden, dass sich diese nach rund sechs Jahren Unterbruch organisatorisch entfremdet hat. Neben der fachlich gut aufgestellten Stadtentwicklung ist insbesondere auch im Hinblick auf die wachsenden Aufgaben des Bausekretariats eine starke Führung gefordert, welche auch organisatorische Optimierungen umsetzt. Ausserdem liegt diese anspruchsvolle Führungsfunktion im Spannungsfeld zwischen Fachwissen und politischer Interessenabwägung. Mit der Funktionsbezeichnung "Stadtarchitekt/-in" werden – nicht zuletzt von Fach- und Interessensverbänden – Erwartungen wie "gestalterische Gesamtverantwortung für den öffentlichen Raum" oder "entscheidende Rolle im Hinblick auf eine baukulturell hochwertige Stadtentwicklung mit Gesamtschau über den Stadtkörper" verbunden. Diesen "überhöhten" Erwartungen kann mit einer Neubesetzung HBD nicht Genüge getan werden. Der Stadtrat ortet einen der Hauptgründe der Schwierigkeiten dieser Funktion darin, dass dem/der Stadtarchitekt/in hauptsächlich beratende und weniger gestaltende Aufgaben obliegen und deshalb für potentielle Kandidat/innen zu wenig attraktiv ist.

Neuorganisation "Hochbaudienste"

Die Dienststelle Hochbaudienste vereinigt in ihrer heutigen Organisation sowohl bauliche (Abteilung Hochbau) wie planerische, aber auch baupolizeiliche Aufgabenstellungen (Abteilungen Stadtentwicklung, Freiraumplanung und Bausekretariat). Mit der neuen Ausgangslage, respektive der Zusammenführung der Abteilung Hochbau und die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung geht es insbesondere darum, die verbleibenden



Abteilungen zu stärken, damit sie sich auf ihre wichtigen Aufgaben konzentrieren können.

Gleichzeitig stellt der Stadtrat fest, dass mit der Stadtentwicklung und dem Bausekretariat zwei grundsätzlich gegensätzliche Abteilungen unter einer Dienststelle vereint sind. Die Hauptaufgabe des Bausekretariats ist es, im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die Bauvorhaben den bau- und umweltrechtlichen Vorschriften sowie anderen Gesetzen entsprechen. Im Wesentlichen geht es um die Anwendung des Baugesetzes, die Beratung von Bauwilligen und die Koordination der verschiedenen Verfahren. Die Stadtentwicklung hingegen hat anspruchsvolle planerische Aufgaben zu erfüllen, sei das im Rahmen von Folgeplanungen (Quartierplanung, Arealplanung) oder auch von Teilrevisionen der Grundordnung mit allen planungsrechtlichen Instrumenten (Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschließungsplan, Zonenplan). Ausserdem ist sie die Ansprechstelle für Fragen zur städtebaulichen und räumlichen Entwicklung und Gestaltung der Stadt. Sie erarbeitet die planerischen Grundlagen, führt die Projektleitung für die Revision der Grundordnung und steht den übrigen städtischen Dienststellen in raumplanerischen und städtebaulichen Fragen beratend zur Seite. Diese beiden Abteilungen sollten unabhängig voneinander operieren können.

6. Neue Ausrichtung "Hochbaudienste"

Basierend auf obigen Ausführungen soll die Dienststelle Hochbaudienste umbenannt werden und daraus die neue Dienststelle Stadtentwicklung mit den Abteilungen Stadtplanung und Freiraumplanung entstehen.

Die heutige Abteilung Bausekretariat soll zu einer neuen Dienststelle "Bauamt" aufgewertet werden. Damit werden die prüfenden und eher kontrollierenden Aufgaben des Bauamtes klar von den planerischen Aufgaben der Stadtentwicklung getrennt und gleichzeitig wird die Leitungsstelle – neu in Form einer Dienststellenleitung – attraktiver gestaltet.

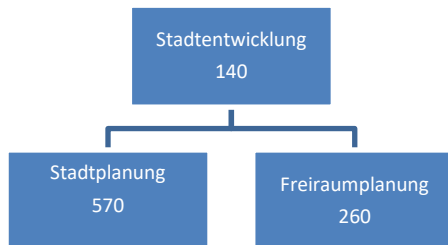
6.1 Umbenennung Dienststelle Hochbaudienste in Stadtentwicklung

Aus der Dienststelle Hochbaudienste soll die neue Dienststelle Stadtentwicklung entstehen. In dieser Dienststelle sind künftig die Abteilungen Stadtplanung und Freiraumplanung sowie die Fachstelle für Energie und Nachhaltigkeit angesiedelt. Dadurch soll für die städtischen Planungs- und Gestaltungsaufgaben eine gute und geeignete Basis geschaffen werden, um wichtige Projekte wie beispielsweise die Revision der Grundordnung voranzutreiben. Mit der Aufwertung dieser wichtigen strategischen Position und



durch die Loslösung des Bausekretariats kann sich die neue Dienststelle Stadtentwicklung künftig voll auf ihre Planungsaufgaben konzentrieren.

Das Organigramm der neuen Dienststelle Stadtentwicklung präsentiert sich wie folgt:



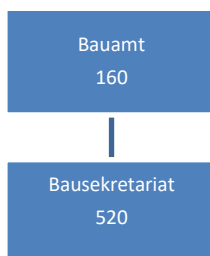
6.2 Schaffung einer neuen Dienststelle Bauamt

Die bisherige Abteilung Bausekretariat soll zu einer Dienststelle mit neuer Bezeichnung Bauamt aufgewertet werden.

Gemäss Art. 5 Baugesetz Stadt Chur obliegen dem Bauamt die Bauaufsicht und die Baukontrolle. Es stellt das Sekretariat der Baukommission und unterzieht sämtliche Baugesuche, Arealpläne, Quartierpläne, Vorentscheide sowie von der Baukommission vorgeschlagene Änderungen der Grundordnung einer Vorprüfung. Das Bauamt unterbreitet der zuständigen Behörde einen schriftlichen Antrag.

Gleichzeitig kann mit der Aufwertung des Bauamts zur Dienststelle die Leitungsstelle attraktiver gestaltet und so dem Fachkräftemangel begegnet werden. Die Stelle ist seit April 2023 vakant und kann nicht, respektive nur interimistisch, besetzt werden. Eine Neuausrichtung ermöglicht zudem mehr Spielraum bei der Lohngestaltung.

Das Organigramm der neuen Dienststelle Bauamt präsentiert sich wie folgt:



7. Auswirkungen der Reorganisation

Die Reorganisation kann mit den vorhandenen Stellenprozenten und kostenneutral umgesetzt werden. Zwar wird die Abteilungsleitungs-Stelle beim Bauamt neu zur



Dienststellenleitung, was zu einer höheren Lohneinreihung führt, andererseits kann die neue Dienststellenleitungs-Stelle infolge kleinerer Führungsspanne tiefer eingereiht werden.

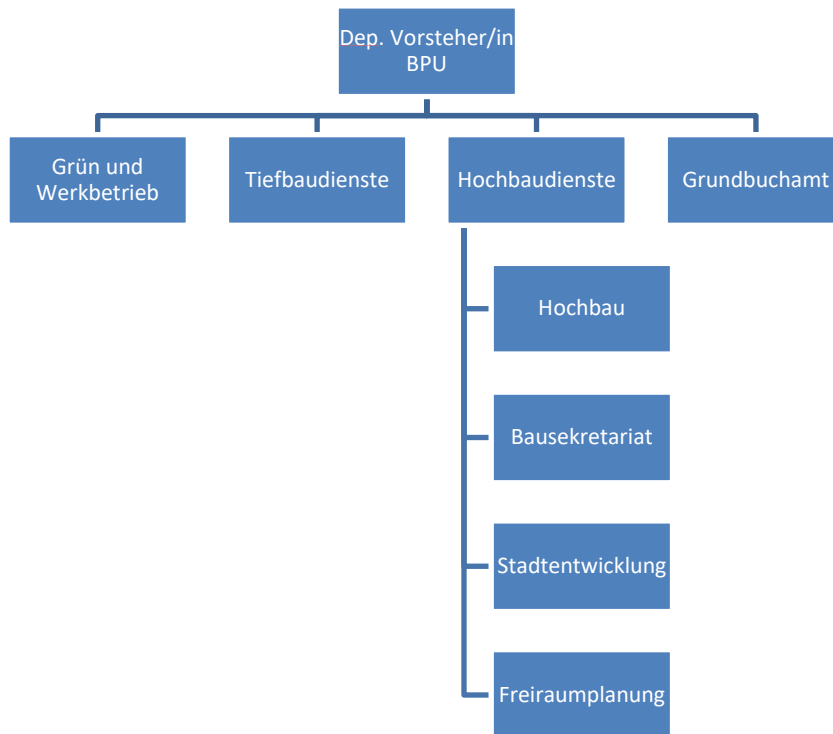
Der Stadtrat ist sich bewusst, dass er die Zusammenführung der Abteilung Hochbau in die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung sowie die Neuschaffung der Dienststelle Bauamt und die Umwandlung der Dienststelle Hochbaudienste in die Dienststelle Stadtentwicklung mit der notwendigen Sorgfalt angehen muss. Organisatorische und administrative Einzelheiten sowie insbesondere die finanziellen Zuständigkeiten und die Vorgesetztenverhältnisse wird er in einem Stadtratsbeschluss klären. Budget und Stellenplan für das Jahr 2025 wird der Reorganisation Rechnung tragen.

7.1 Organisation Departement BPU heute

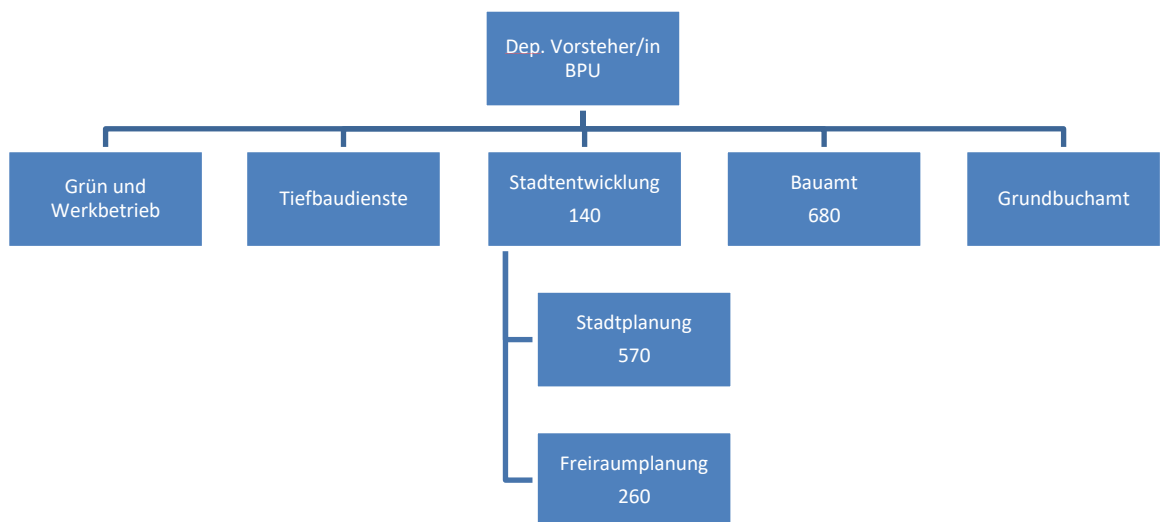
Das Departement Bau Planung Umwelt (BPU) besteht heute aus insgesamt vier Dienststellen:

- Hochbaudienste mit den Abteilungen Hochbau, Bausekretariat, Stadtentwicklung und Freiraumplanung
- Tiefbaudienste
- Grün und Werkbetrieb
- Grundbuchamt

Administrativ unterstellt: Betriebs- und Konkursamt Region Plessur



7.2 Organisation Departement BPU nach Reorganisation Hochbaudienste



8. Fazit

Angesichts steigender Ansprüche und damit zunehmender Komplexität im Arbeitsleben ist die Nutzung von Synergien heute wichtiger denn je. Im Kern soll die Reorganisation



der Hochbaudienste bestehende Synergien nutzen, Schnittstellen optimieren und wichtige strategische Positionen aufwerten und gleichzeitig kostenneutral erfolgen. Ausserdem muss auch dem zunehmenden Fachkräftemangel begegnet werden. Der Stadtrat erachtet die vorgeschlagene Reorganisation der Dienststelle Hochbaudienste als eine gute und geeignete Chance, diesen Umständen Rechnung zu tragen.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 15. Februar 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Urs Marti


Marco Michel

Aktenauflage

- Botschaft Auftrag FDP-Fraktion betreffend Bautätigkeiten der Stadt Chur
- GRB.2017.46 Botschaft Auftrag FDP-Fraktion betreffend Bautätigkeiten der Stadt Chur
- Soll-Stellenplan Hochbaudienste und Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung (Auszug Budget 2024)
- GRB.2020.16 Befristete Einstellungen von Projektleiter/in; Bauherrenvertretung für Grossprojekte