



UMSTRUKTURIERUNG BAUWESEN

Ab 1. August 2020

Simon Wiedmer

Ausgangslage

Seit rund einem Jahr ist die Umstrukturierung des Bauwesens ein grosses Thema im Gemeinderat. Mit der organisatorischen Reorganisation der Baubelange provisorisch ab 1. August 2020 (Gemeinderat) und definitiv ab 1. Januar 2021 (Gemeindeversammlung) werden die richtigen und geeigneten Massnahmen getroffen hin zu einer professionellen, effizienten und nachhaltigen Abwicklung von Bauvorhaben. Die Aufgaben im Bereich von Betreuung, Unterhalt sowie Bau von Anlagen und Liegenschaften sollen geschärft und vereinfacht werden. In diesem Zusammenhang zeigte sich, dass die Bau- und Werkkommission verständlicherweise im Milizsystem überlastet und mit der rasant steigenden Komplexität überfordert war.

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss daraufhin die folgenden Massnahmen:

1. Reduktion der Bau- und Werkkommission von 5 auf 3 Mitglieder
2. Beauftragung eines Bauverwalters im Mandatsverhältnis
3. Anstellung einer Bausekretärin in einem 20% Pensum

Der Bauverwalter und das Bausekretariat werden verwaltungsorganisatorisch in die Bau- und Werkkommission eingegliedert. Die 20% für das Bausekretariat werden bei der Finanzverwalterin (60%) aufgestockt, da beide Bereiche sich überlappen.

Die umfassenden Gesetzesänderungen (DGO und GO) sowie die Reorganisation werden der Gemeindeversammlung an der Budgetversammlung im Dezember 2020 unterbreitet. Sie beschliesst über eine Anpassung ab 1. Januar 2021. Der Gemeinderat war aufgrund der bevorstehenden Personalvakanz gezwungen, sofort eine langsame Überleitung in das neue Modell vorzunehmen. Dies im Rahmen seiner Finanzkompetenz, die jährlich CHF 25'000.00 umfasst. Daher wurde der Bauverwalter ab 1. August 2020 bis vorerst Ende Jahr befristet beauftragt und die Bausekretärin per 1. Oktober 2020 eingestellt.

Zeitlicher Horizont

- 8. Juni 2020 Beschluss Gemeinderat über Reorganisation
- Ab 1. August 2020 Beginn befristetes Auftragsverhältnis mit dem neuen Bauverwalter
- Ab 1. Oktober 2020 Beginn Anstellungsverhältnis Bausekretärin (20%)
- 10. Dezember 2020 Unterbreitung des neuen Modells der Gemeindeversammlung inkl. Änderung der Reglemente
- Ab 1. Januar 2021 definitive Umsetzung

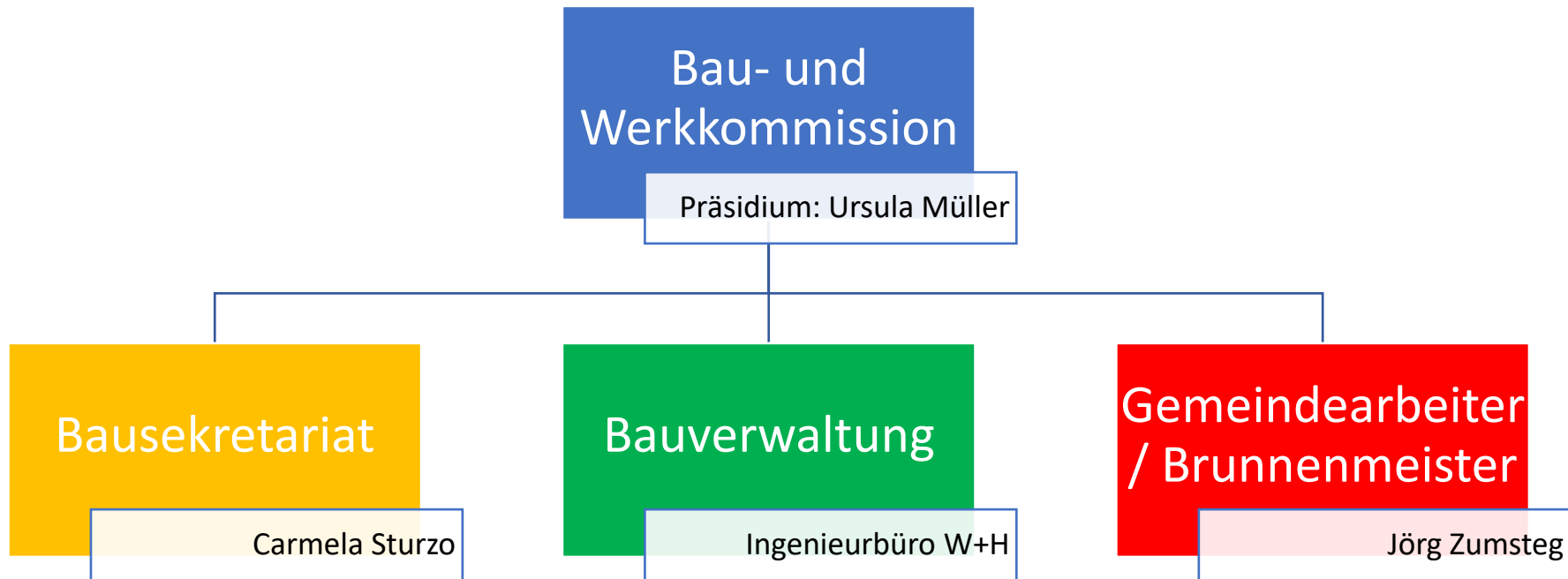
Kosten

Die Kosten bis Ende Dezember 2020 belaufen sich auf CHF 20'000.00 bis 25'000.00 und liegen im Kompetenzbereich des Gemeinderates.

Ab Januar 2021 ist mit Mehrkosten von jährlich **maximal CHF 50'000.00** zu rechnen.

Einwohnergemeinde Kriegstetten

Organigramm / Bau- und Werkkommission ab 1. August 2020



Aufgabenteilung

Bau- und Werkkommission

- Entscheid über Baugesuche / Einsprachen
- Baustatistik
- Anträge z.H. Gemeinderat
- Austausch mit dem Gemeindepräsidium
- Aufsichtsbehörde
- Elektra

Bauverwaltung

- Allgemeine Auskunft
- Prüfung Baugesuche
- Strassenunterhalt
- Betreuung der Liegenschaften / Werke
- Baulicher Unterhalt Gewässer
- Finanzen (Bau)
- Einsprachen
- Anträge z.H. BWK

Bausekretariat

- Rechnungen Anschlussgebühren
- Laufende Verrechnung
- Inserat Baupublikation (administrativ)
- Korrespondenz
- Finanzen (Bau)
- Gebäuderegister
- Baubewilligungen
- Kontierung
- Post

Gemeindearbeiter/ Brunnemeister

- gemäss separatem Pflichtenheft

Pflichtenheft

Bau- und Werkkommission

Die Bau- und Werkkommission besteht inkl. Präsidium aus drei Mitgliedern. Der Bauverwalter nimmt, wenn nötig, an den Sitzungen teil. Der Ressortleiter Bau und Werke ist das Bindeglied zum Gemeinderat und nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil. Er unterstützt das Präsidium der Bau- und Werkkommission beim Verfassen der Anträge z.H. des Gemeinderates.

Die Bau- und Werkkommission

- bespricht und entscheidet über Baugesuche;
- bespricht und entscheidet über Einsprachen;
- übt die Aufsicht über Bauverwaltung, Bausekretariat und Gemeindearbeiter aus;
- erstellt die Baustatistik;
- schreibt die Anträge zu Händen des Gemeinderates;
- Geschäftskontrolle;
- erstellt Sitzungsprotokolle.

Präsidium Bau- und Werkkommission

- ist verantwortlich für die Festlegung der Sitzungstermine;
- erstellt die Traktandenliste der BWK-Sitzungen;
- leitet die Sitzungen der BWK;
- unterschreibt die Baubewilligungen zusammen mit dem Bauverwalter;

- führt Austausch über anstehende Projekte mit dem Gemeindepräsidium;
- nimmt Aufträge des Gemeinderates entgegen;
- verteilt Aufträge an die übrigen Mitglieder der BWK.

Bauverwaltung

Allgemeine Kompetenzen

- orientiert die Bau- und Werkkommission bei ausserordentlichen Vorkommnissen;
- hat beratende Funktion und erteilt Auskunft an Baugesuchssteller, Ämter und Behörden;
- ist zuständig für Mithilfe / Abklärungen / Bestätigungen für Amtsschreiberei im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten, Parzellierungen Dritter;
- stellt sämtliche Grundlagen (Planausschnitte der Gemeindewerke und Planungen) den Interessenten zur Verfügung;
- erstellt in Absprache mit dem Bausekretariat sämtliche Korrespondenz etc. in seinem Aufgabenbereich;
- gibt seine Traktanden per E-Mail vor der Sitzung dem Präsidium bekannt.

Baubewilligungsverfahren

- prüft das Baugesuch auf materielle Mängel;
- nimmt bei Fragen direkt Rücksprache mit Bauherrschaft / Architekt;
- legt die Frist der Planaufgabe fest;
- schickt dem Bausekretariat die Baumappe für die Planaufgabe und das Inserat;
- stellt sicher, dass die Bauprofilierung gemacht wurde;
- prüft das Anschlussgesuch Wasser und Abwasser gemäss den Nutzungsplänen GWP, GEP;
- leitet das Elektroanschlussgesuch dem beauftragten Elektroingenieur zur Prüfung weiter;
- leitet das TV-Anschlussgesuch der GA Weissenstein weiter;
- leitet den Energienachweis zur Prüfung weiter;
- prüft das Baugesuch (Teil Hochbau) auf:
 - Vereinbarkeit mit dem Zonenplan und den Zonenreglementen;

- Übereinstimmung mit den gültigen Baugesetzen.
- und holt folgende Unterlagen ein:
- Eigentumsnachweis;
 - Schutzraumbewilligungen;
 - Bewilligung für die Tank- und Befeuerungsanlagen;
 - übrige Spezialbewilligungen.
- beurteilt die Verkehrserschliessung der
 - Strassen- und Baulinienpläne;
 - Vorplätze, Wendeplätze, Ausfahrten;
 - und organisiert die Bewilligung bei Ausfahrten auf die Hauptstrasse mit dem Kreisbauamt I
 - holt die Beurteilung Dritter ein (ARP, Kreisbauamt, AVT, AfU) und integriert diese in die Baubewilligung;
 - bespricht Baugesuche sowie alle übrigen Aufgaben mit der BWK und legt ihr diese zum Entscheid vor;
 - erteilt Baubewilligungen nach Beschluss der BWK;
 - beauftragt das Bausekretariat mit der Rechnungsstellung für Baubewilligungen inkl. allen Drittaufwendungen

Bauphase Bauvorhaben Dritter

- nimmt die Probleme während der Bauphase entgegen und löst diese soweit möglich selbstständig;
- organisiert und überwacht die Abnahme des Schnurgerüsts (Geometer);
- organisiert das Einmass und die Abnahme der Werkleitungen (Gemeindeingenieur, Elektroingenieur);
- organisiert bei Schutzraumbauten die Armierungskontrollen bei den Bodenplatten, den Wänden und der Decke (Gemeindeingenieur).

Einspracheverfahren

- bespricht Einsprachen mit der BWK und legt ihr diese zum Entscheid vor;
- erarbeitet Einspracheentscheide, bespricht diese mit der BWK und legt ihr diese zum Entscheid vor;

Werke, Gemeindestrassen und Übriges

- organisiert den Unterhalt und Ersatz sämtlicher Werkleitungen inkl. Drainage;
- organisiert das Reinigen der Einlaufschächte;
- organisiert die Nachführung sämtlicher Werkleitungspläne sowie des GEP und des GWP;
- organisiert den baulichen Unterhalt der Gewässer;
- organisiert den Unterhalt (Flickarbeiten) der Gemeindestrassen und überwacht diese Arbeiten. Er beauftragt das Bausekretariat mit der Rechnungsstellung für verursachte Schäden Dritter;
- kontrolliert sämtliche Rechnungen im Aufgabenbereich und überwacht das Budget;
- erstellt in Zusammenarbeit mit dem Bausekretariat das Budget und die Investitionsplanung für den Gemeinderat, für sämtliche Werke, die Strassen, den Drainagenunterhalt und die Bauverwaltung
- schreibt die Kreditanträge für die Neuinvestitionen und Unterhalt zuhanden des Gemeinderates;

Bauabnahme

- kontrolliert die ausgeführten Bauten bezüglich Übereinstimmung der Pläne mit der Bauausführung. Er kontrolliert insbesondere:
 - Wurde die Entwässerung nach den Gesuchsunterlagen ausgeführt?
 - Ist eine Wasseruhr vorhanden und zugänglich?
 - Wird bei der Liegenschaft Regenwasser für die WC-Anlagen etc. verwendet (zweite Wasseruhr)?
 - Ist ein Hauswasserschieber aussen vorhanden?
 - Ist die Umgebung Plankonform?
 - Sind die Parkplätze gemäss Gesuch vorhanden?
 - Stimmen die Zimmer mit den Plänen überein?
 - Ist die Heizung gemäss den Baugesuchsvergaben erstellt (Kamin etc.)?
- kontrolliert, ob die Gebühren verrechnet wurden;
- hält Mängel schriftlich fest und vereinbart einen Termin zur Behebung der Mängel;
- erstattet periodisch Bericht anlässlich der BWK-Sitzungen.

Bausekretariat (20%)

- erledigt sämtliche Korrespondenz;
- schreibt die Baubewilligung und stellt die Rechnungen dafür aus;
- stellt die Anschlussgebührenrechnungen;
- stellt die laufenden Rechnungen Wasser und Abwasser und meldet Ungereimtheiten der BWK;
- verschickt sämtliche Unterlagen;
- nimmt Baugesuche entgegen;
- nimmt die Planaufgabe / Baupublikation vor;
- nimmt Einsprachen entgegen und unterbreitet diese der Bauverwaltung;
- überwacht das Budget;
- erstellt in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung das Budget und die Investitionsplanung für den Gemeinderat, für sämtliche Werke, die Strassen, den Drainagenunterhalt und die Bauverwaltung.
- erledigt die eingehende Post resp. verteilt diese den jeweils dafür Zuständigen;
- erstellt die Sitzungsabrechnung;
- archiviert sämtliche Baugesuche (Schachtel, Liste) sowie die übrigen Baugesuchsakten;
- verschickt Einladungen für Bauabnahmen an Eigentümer der Neu- und Anbauten.

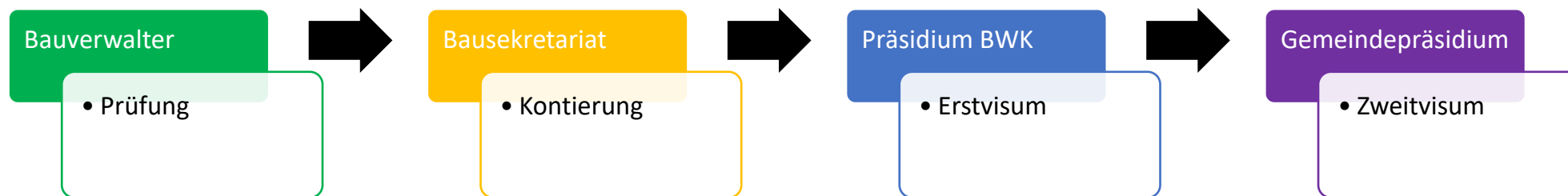
Brunnenmeister / Gemeindearbeiter

- Separates Pflichtenheft als Brunnenmeister;
- Separates Pflichtenheft als Gemeindearbeiter.

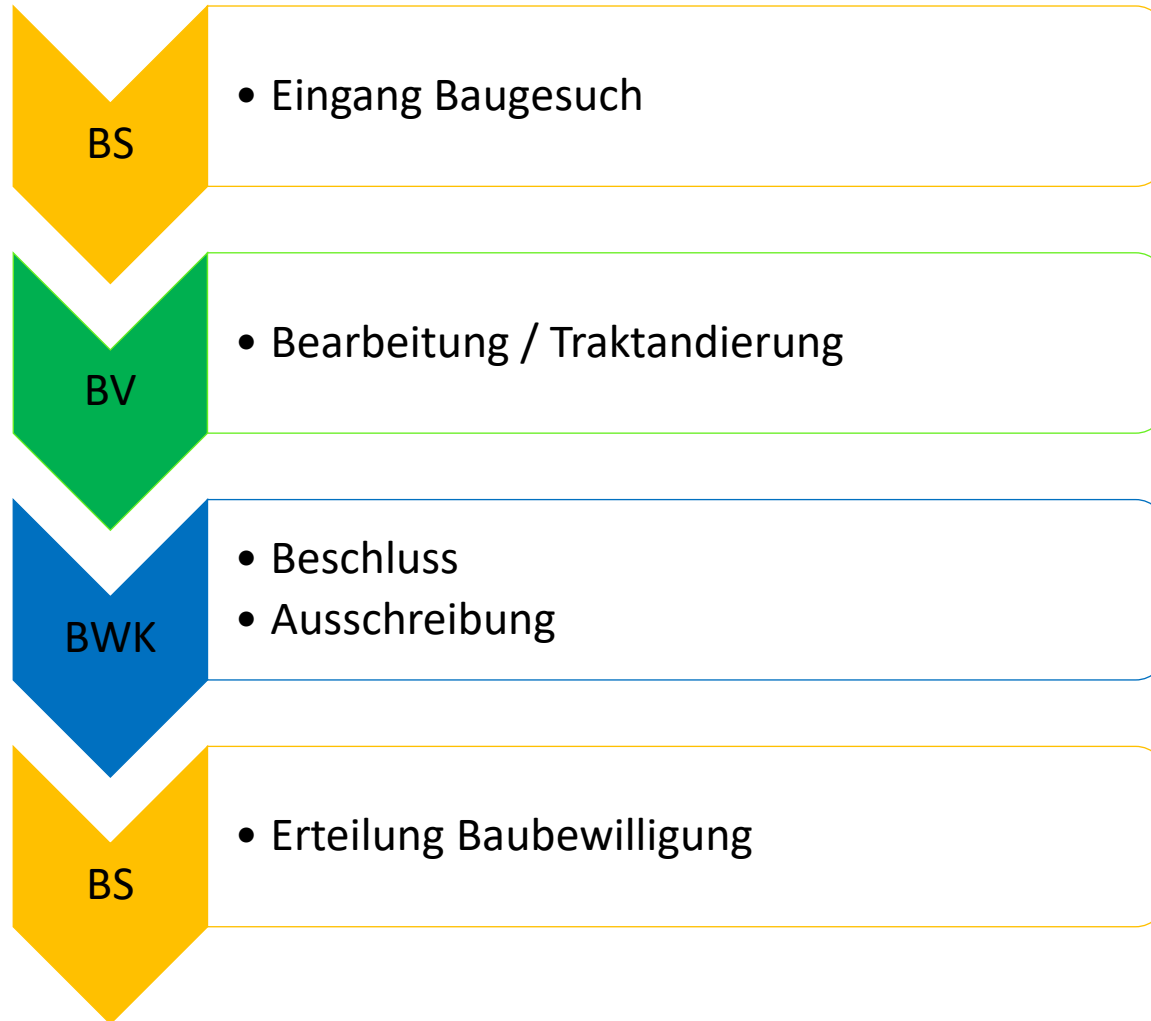
Finanzkompetenzen (ab 1. Januar 2021)

Bauverwaltung	bis CHF	5'000.00
Bau- und Werkkommission	bis CHF	25'000.00
Gemeinderat	ab CHF	25'000.00

Ablauf Bearbeitung von Rechnungen



Ablauf Baubewilligungsverfahren



Abgrenzungen Gemeinderat

Zuständigkeit gemäss kantonalen Gesetzen

Der Gemeinderat:

- ist oberste Planungsbehörde (BauG);
- erteilt den Zuschlag in Submissionen über CHF 25'000.00 (ab 1. Januar 2021) (SubR);
- bewilligt Projekte über einem Schwellenwert von CHF 25'000.00;
- erlässt Nutzungspläne (Zonenpläne, Gestaltungspläne, Erschliessungspläne) und bearbeitet die Einsprachen (BauG);
- vollzieht die Ortsplanungsrevision (BauG);
- ändert die Reglemente (GO);
- setzt die Gebühren fest für Wasser / Abfall / Abwasser (GBV);
- behandelt Einsprachen gegen Benützungsgebühren und Anschlussgebühren (GBV);
- Erlässt den Beitragsplan und behandelt die Einsprachen (GBV);