

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

30. Mai 2022

Bericht und Antrag 15022

Erhöhung Stellenplan im Bereich Planung, Bau & Umwelt – Liegenschaften & Anlagen (Hauswartung und Reinigung)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Zuständigkeit

Gemäss Gemeindeordnung (GO Wohlen § 28 Abs. 2 Ziff. 14) fasst der Einwohnerrat Beschluss über die Veränderung der Summe der Stellenprozente des festangestellten Gemeindepersonals. Ausgehend davon wird in jedem Fall für sämtliche Pensenerhöhungen ein Bericht und Antrag an den Einwohnerrat gerichtet.

1.2 Ressourcenbedarf

Durch den Neubau der Dreifachsporthalle Hofmatten wächst der Bedarf an personellen Ressourcen für die Hauswartung, die Reinigung und die Instandhaltung. Bei der bestehenden Sporthalle besteht schon seit Jahren ein Mangel an personellen Ressourcen. Bei drei weiteren Objekten besteht ebenfalls der Bedarf für die Anpassung der personellen Ressourcen:

- Schulprovisorium Primarschule Anglikon
- Zivilschutzorganisation Aargau Ost (ZSO) an der Wilstrasse 57
- P+R Bahnhofparking

Für die Regionalpolizei am Standort Wilstrasse 57 hat der Einwohnerrat bereits die personellen Ressourcen im Umfang von 40 Stellenprozenten genehmigt (vgl. Bericht und Antrag 15004 vom 31. Januar 2022).

Zum Postulat 14141 Outsourcing Facility Management liegt ein separater Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vor, der aufzeigt, dass das Outsourcing im Bereich Hauswartung und Reinigung aus einer Reihe von Gründen nicht opportun ist und deshalb vom Gemeinderat abgelehnt wird.

2. ZIEL

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat die Erhöhung des Stellenplans für die erwähnten Gebäude und Anlagen unterbreitet.

3. AUFGABEN DER HAUSWARTUNG UND REINIGUNG

Das Aufgabengebiet umfasst folgende Arbeiten:

- Reinigungsarbeiten (Unterhaltsreinigung¹, Sichtreinigung², Grundreinigung³, Fensterreinigung und Reinigung im Aussenbereich)
- Instandhaltungsarbeiten (Inspektionen, Wartungen, kleinere Instandsetzungen und damit verbundene administrative und kleinere bauleitende Tätigkeiten)
- Arbeiten für die Arbeitsvorbereitung und Organisation (Sitzungen, Personaladministration usw.)
- Diverse Arbeiten (Waschen von Reinigungstextilien, Entsorgung, Einkauf, Aufwand für Anlässe, Schlüsselverwaltung, usw.).

Die Aufgaben werden in einem Pflichtenheft (Service-Level-Agreement [SLA]) festgehalten.

Inspektionen und Wartungen von komplexen technischen gebäudetechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlage, Heizungsanlage, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlagen) erfolgen durch externe Techniker. Grossflächige und schwierig zugängliche Fensterflächen (z.B. via Skyworker) werden durch externe Firmen gereinigt.

Zum Erhalt der Gebrauchstauglichkeit von Gebäuden und Anlagen dienen laufend die Instandhaltungsarbeiten. Gemäss der Praxis von grösseren Gemeinwesen⁴ sollten diese zwischen 1,5 und 2% des Gebäudeversicherungswertes betragen, um eine optimale Lebensdauer zu erzielen. Diese Arbeiten werden durch das Team Facility Management geleitet.

Instandsetzungsarbeiten sind umfassender als Instandhaltungsarbeiten. Sie erfolgen je nach Bauteil in einer mittelfristigen Zeitspanne von 15 bis 35 Jahren (z.B. Teppichersatz, Ersatz Lüftungsanlage). Auch diese Arbeiten dienen dem Erhalt der Gebrauchstauglichkeit und schonen langfristig betrachtet die finanziellen Mittel. Es sollten hierfür zwischen 2% und 3% des Gebäudeversicherungswertes investiert werden. Die Planung und Realisierung von kleineren Instandsetzungsarbeiten (z.B. Teppichersatz) erfolgt durch das Team Facility Management. Grössere und komplexere Instandsetzungsarbeiten leitet das Team Hochbau der Abteilung Liegenschaften & Anlagen und mandatiert dazu externe Architekten und Planer.

Sowohl bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten investiert Wohlen seit Jahren deutlich weniger als üblich. Aus diesem Grund besteht bei einigen Objekten ein Sanierungsstau. Ohne entsprechende personelle Ressourcen ist es nicht möglich, diese dringend notwendigen Arbeiten in Angriff zu nehmen.

¹ Typische Arbeiten: Staubsaugen, Fussboden wischen, Nassreinigung Sanitärbereiche, Abfallbeseitigung

² Grobe und sichtbare Verschmutzungen beseitigen

³ 1 bis 2 Mal jährlich

⁴ Stadt Zürich, Liegenschaftsunterhalt

4. METHODIK ZUR BERECHNUNG DER PERSONELLEN RESSOURCEN

Die Berechnung der erforderlichen Ressourcen erfolgte durch externe Spezialisten der Firmen Technisches Gebäudemanagement GmbH (TGM) und Toolsuisse AG. Die wesentlichen massgebenden Grundlagen sind: Boden- und Fensterflächen, raumspezifische Leistungszahlen, Leistungsintervalle in Abstimmung mit der Nutzungsintensität. Die Spezialisten greifen unter Berücksichtigung der Verhältnisse in Wohnen auf Referenzzahlen aus der Fachliteratur und eigene Zahlen zurück.

5. BEDARF PERSONELLE RESSOURCEN SPORTANLAGE HOFMATTEN

5.1 Gebäude und Nutzung

Die Sportanlage umfasst die bestehende Dreifachsporthalle und ab Herbst 2022 die neu in Betrieb gehende zusätzliche Dreifachsporthalle mit 800 Zuschauerplätzen. Die Hallen werden ca. zur Hälfte der Betriebszeiten durch das Berufsbildungszentrum Freiamt Lenzburg (bbzfl), die Volksschule (Kindergarten, Primarschule, Bezirksschule) sowie die kant. Schule für Berufsbildung genutzt. In der anderen Hälfte der Betriebszeiten steht die Sportanlage dem privatrechtlichen Sport (Vereine) für Trainings und Wettkämpfe zur Verfügung. Dank der Zuschauerkapazität von 250 Plätzen in der bestehenden Dreifachsporthalle und 800 Plätzen in der neuen Dreifachsporthalle ist vorgesehen, zahlreiche Sportevents mit überregionaler Ausstrahlung durchzuführen. Darüber hinaus ist geplant, weiterhin vereinzelt Events im Nicht-Sportbereich zu ermöglichen (z.B. Generalversammlungen, Gewerbeausstellungen). Durch die intensive Nutzung der Anlage, die Verdoppelung der Sporthallenkapazität und die grosse Zuschauerkapazität steigt der Aufwand für die Hauswartung, Reinigung und die Instandhaltung stark an.

5.2 Bestehende Dreifachsporthalle

Bisher wurden für die Hauswartung und Reinigung in den Jahren 2019-2021 durchschnittlich 242,6 Stellenprozent eingesetzt. Gemäss Berechnungen der Toolsuisse AG wären jedoch fast 300 Stellenprozent nötig.

5.3 Gesamtbedarf bestehende und neue Dreifachsporthalle

In Abhängigkeit mit der Intensität der Wochenendnutzung variiert der Bedarf an personellen Ressourcen.

Nr.	Szenario	Ressourcen vorhanden %	Bedarf Stunden p.a.	Bedarf % ⁵	Bedarf Auf- stockung %
1	Verzicht auf Wochenendbetrieb	242,6	6'926	390,0	147,4
2	Betrieb an 21 Wochenenden p.a. (Sa/So)	242,6	7'430	418,4	175,8
3	Betrieb an 42 Wochenenden p.a. (Sa/So)	242,6	7'934	446,7	204,1

Tabelle 1

In allen Szenarien ist jeweils ein Stellenpensum für den Hauswart oder die Hauswartin von 93,6%⁶ und ein Stellenpensum für den Fachmann oder die Fachfrau Betriebsunterhalt von 100% vorgesehen. Bei den Reinigungskräften variieren die Stellenpensen von 196,3% bis 253,1%. Nicht enthalten in den Stellenpensen ist der Aufwand für die Aufsicht und den Pikettdienst der Anlässe an Wochenenden und Abenden. Dieser Aufwand wird den Mietern direkt verrechnet. Die Aufstockung der personellen Ressourcen ist ab Anfang des Monats Oktober 2022 notwendig. Dann wird die neue Dreifachhalle in Betrieb genommen.

⁵ In einem Vollzeitpensum von 100% können nach Abzug von Ferien, Feiertagen, bezahlten Pausen, drei Krankheitstagen und zwei Weiterbildungstagen bei einer 42-h-Woche 1'776 produktive Arbeitsstunden geleistet werden (Angaben des externen Spezialisten TGM).

⁶ Die restlichen 6,4 Stellenprozent dienen der Hauswartung der Musikschule an der Steingasse.

6. BEDARF PERSONELLE RESSOURCEN SCHULPROVISORIUM ANGLIKON

Das Schulprovisorium umfasst zwei Klassenzimmer, einen Gruppenraum, einen Lehrervorbereitungsraum, Nebenräume und Verkehrsflächen. Gemäss den Berechnungen der TGM sind 312 Arbeitsstunden p.a. für die Hauswartung und Reinigung einzusetzen, was ein Stellenpensum von abgerundet 17% ergibt. Die Bereitstellung der personellen Ressourcen ist ab den Herbstferien 2022 notwendig.

7. BEDARF PERSONELLE RESSOURCEN ZSO WILSTRASSE

Das Umbau- und Erweiterungsprojekt für die Zivilschutzorganisation Aargau Ost, das Ende 2021 fertiggestellt wurde, umfasst Umbauten im Innern des bestehenden Gebäudes und ein neues Nebengebäude mit Fahrzeugabstellplätzen. Der grösste Teil des Flächenbedarfs konnte durch den Einbau einer neuen Geschossebene in der ehemaligen doppelgeschossigen Fahrzeughalle abgedeckt werden.

In Ergänzung zu den bereits bestehenden personellen Ressourcen auf dem Areal (Feuerwehr, Werkhof und ZSO; 2'776 Arbeitsstunden⁷ p.a., respektive rund 156 Stellenprozente) sind gemäss den Berechnungen der TGM zusätzlich 269 Arbeitsstunden p.a. für die Hauswartung und Reinigung einzusetzen, was abgerundet 15 Stellenprozente ergibt. Die Bereitstellung der personellen Ressourcen ist zum nächstmöglichen Termin notwendig.

8. BEDARF PERSONELLE RESSOURCEN BAHNHOF PARKING

Das Bahnhofparking ging Ende 2021 in Betrieb. Der Einwohnerrat hatte es bisher abgelehnt, personelle Ressourcen für die Hauswartung und Reinigung bereitzustellen. Aus diesem Grund werden nur die technischen Anlagen gewartet und unterhalten. Auf eine regelmässige Reinigung wurde abgesehen von einer einmaligen Zwischenreinigung verzichtet.

Der Stundenbedarf für die Hauswartung und Reinigung wird momentan von der Abteilung Liegenschaften & Anlagen auf 445 Arbeitsstunden p.a. geschätzt. Dies entspricht rund 25 Stellenprozenten. Sofern die Anlage intensiver benutzt wird und der Vandalismus ansteigt, ist ein höherer Aufwand wahrscheinlich.

Für eine Outsourcing-Lösung wurde im Juli 2021 eine Offerte eingeholt. Diese sieht einen Stundenaufwand von 772 Stunden vor. Dazu kommen noch geschätzt 109 Stunden, die mit gemeindeeigenen Ressourcen zu leisten sind in Zusammenhang mit Kontrollen, Instandhaltungsarbeiten, Qualitätssicherung und Administration. Total macht das 881 Stunden, das sind rund **98% mehr Stunden** als mit der internen Lösung.

9. ÜBERSICHT STELLENBEDARF

Zusammenfassend resultiert folgender Bedarf:

Standort	Stellenprozente
Sportanlage Hofmatten, Szenario 3	204
Schulprovisorium Anglikon	17
Zivilschutzorganisation Aarau Ost	15
P+R Bahnhofparking	25
Total	261

Tabelle 2: Stellenprozente

⁷ Hauswartung 100% = 1'776 produktive Stunden; Reinigung rund 56% = 1'000 produktive Stunden

10. KOSTEN

Die Besoldungen erfolgen gemäss der Funktionseinstufung des geltenden Personalreglements. Hauswart/Hauswartinnen sowie Fachpersonen Betriebsunterhalt haben Arbeitsverträge mit einem Jahresgehalt. Reinigungskräfte sind im Stundenlohn angestellt. Die gesamten Lohnkosten für 261 Stellenprozente belaufen sich brutto auf rund CHF 161'000 pro Jahr.

11. FOLGEN EINER ABLEHNUNG

11.1 Generelle Auswirkungen

Sollten die Stellenbegehren für die Hauswartung und die Reinigung abgelehnt werden, bleibt nichts anderes übrig, als die Pflichtenhefte (Service-Level-Agreement) zu reduzieren. Dies bedeutet generell:

- **Reduktion der Instandhaltungsmassnahmen.** Die Gebäudesubstanz und die Gebäudetechnik werden weniger gepflegt und erreichen vorzeitig das Ende ihrer normalen Nutzungsdauer. Gebäude und Anlagen verlottern. Instandsetzungsmassnahmen müssen früher ergriffen werden und kosten deutlich mehr. Über den Lebenszyklus eines Gebäudes oder einer Anlage betrachtet, entstehen höhere Kosten und belasten die Gemeindefinanzen in der Zukunft stärker.
- **Schlechtes Image.** Verschmutzte, mangelhaft instandgehaltene Gebäude und Anlagen und herumliegender Abfall geben in der Öffentlichkeit ein schlechtes Bild ab. Die Attraktivität Wohllens als Arbeits- und Wohnort sinkt.
- **Erhöhter Vandalismus.** Sichtbar verschmutzte und sichtbar schlecht instand gehaltene Gebäude verleiten vermehrt zu Vandalismus und allgemein zu einem weniger sorgsamem Umgang (Broken-Window-Syndrom). Im Extremfall kann eine Abwärtsspirale einsetzen.
- **Reduktion der Reinigungsintervalle und Reinigungsintensität.** (z.B. Fensterreinigung nur alle 2 Jahre, Saugen von Teppichböden nur alle zwei Wochen, Wischen von Böden nur alle zwei Wochen, verminderte Reinigung von Sanitäranlagen). Die höhere Verschmutzung führt vermehrt zu Unzufriedenheit bei den Nutzerinnen und Nutzern. Ihre Beschwerden nehmen zu. Sie fühlen sich vermehrt unwohl in den mangelhaft gereinigten Räumen. Dies kann sich negativ auf ihre Leistungsmotivation auswirken. Personalwechsel könnten zunehmen und gut qualifiziertes Ersatzpersonal zu finden, wird schwieriger.
- **Vermehrt Betriebsunterbrüche.** Mangelnde Instandhaltung erhöht das Risiko von Betriebsunterbrüchen. Bei einer Schul- oder Sportanlage kann dies bedeuten, dass der Schul- und Vereinsbetrieb unterbrochen werden muss, bis die notwendigen Reparaturen getätigt sind.

11.2 Spezifische Auswirkungen

Die Ablehnung der Aufstockung der personellen Ressourcen hat bei der Sportanlage Hofmatten folgende Auswirkungen:

- Je nach Szenario (vgl. Ziffer 5.3, Tabelle 1) Konzentration auf die Kernaufgabe des Gemeinwesens: **nur noch Schulbetrieb, Verzicht auf Vereinsbetrieb oder Einschränkung des Vereinsbetriebs, Verzicht auf Eventbetrieb oder Einschränkung des Eventbetriebs.**
- Je nach Szenario (vgl. Ziffer 5.3, Tabelle 1): **Verzicht auf Subventionen oder Reduktion der Subventionen** aus dem Swisslos-Fonds für den privatrechtlichen Sport von CHF 200'000 bis CHF 400'000. Die Subventionen sind im Wesentlichen vom überregionalen, privatrechtlichen Sport abhängig.
- **Zunehmender Vandalismus und Verschmutzung** am Gebäude, in der Einstellhalle und den Ausanlagen.

Beim P+R Bahnhofparking würde die Ablehnung Folgendes bedeuten:

- **Zunehmender Vandalismus** in der Einstellhalle (Broken-Window-Syndrom).
- Durch den Vandalismus und die Verschmutzung durch Abfälle und Urinieren **sinkt das Sicherheitsgefühl von Nutzerinnen und Nutzern**. Man fühlt sich unwohl in der mangelhaft gereinigten Anlage und weicht das nächste Mal lieber auf andere Parkierungsmöglichkeiten aus. Folglich **sinken die Einnahmen**.
- Verschmutzte Anlagen führen zu einer **Verschlechterung des Images** für die Gemeinde Wohlen. Ein mangelhaft gereinigtes Parkhaus an einer so prominenten Lage am Bahnhof ist keine gute Visitenkarte für eine Gemeinde mit Zentrumsfunktion.

12. SCHLUSSBETRACHTUNG

Zusammenfassend zieht der Gemeinderat folgendes Fazit:

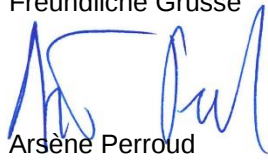
- Der Bedarf zur Erhöhung des Stellenplans ist eindeutig durch interne Berechnungen und Erfahrungen der letzten Jahre belegt.
- Die internen Berechnungen wurden durch externe Berechnungen nach allgemein anerkannten, branchenüblichen Methoden bestätigt.
- Die Vernachlässigung der Reinigung und Instandhaltung führt zu einer Verlotterung der Gebäude und Anlagen. Sanierungen müssen früher als üblich und tiefgreifender vorgenommen werden. Über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes oder einer Anlage betrachtet, führt das zu einer höheren finanziellen Belastung.
- Die Auswirkungen einer Ablehnung hätte eine Reihe von Auswirkungen auf die Nutzerinnen und Nutzer: Herunterfahren der Reinigung und dadurch Unzufriedenheit und Beschwerden.
- Für die Sportanlage Hofmatten sind die Auswirkungen für den privatrechtlichen Sport zu gross. Je nach Szenario müsste man den Vereinssport sowie Sport- und Nichtsportevents einschränken oder ganz darauf verzichten und nur noch den obligatorischen Schulsportunterricht zulassen.
- Beim der P+R Bahnhofparking resultieren durch die mangelhafte Reinigung tiefere Einnahmen und eine Verschlechterung des Images der Gemeinde Wohlen.
- Das Outsourcing ist keine gute Lösung, denn es führt zu höheren Vollkosten und beinhaltet eine Reihe von weiteren Nachteilen.

13. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

Bewilligung der Erhöhung des Stellenplanes der Einwohnergemeinde beim Bereich Planung, Bau & Umwelt um insgesamt 261 Stellenprozente in der Abteilung Liegenschaften und Anlagen (Hauswartung und Reinigung) für die Objekte Sportanlage Hofmatten, Schulprovisorium Primarschule Anglikon, Zivilschutzorganisation Aarau Ost und P+R Bahnhofparking.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Planung, Bau und Umwelt