

# BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

## Werterhaltung Hoch- und Tiefbauten, Stellenaufstockung/Bewilligung

**Es gilt die langjährigen und komplexen Bauprojekte wie z. B. Neuer Bahnhofplatz Olten, Stadtteilverbindungen, Ausbau der Schulanlagen und die Sanierung wichtiger städtischer Hochbauten sicherzustellen. Damit die Projektentwicklung der neuen Bauten und Anlagen und die Werterhaltung der Infrastruktur langfristig sicherstellt werden kann, sind zusätzliche Ressourcen für die Aufgaben der Projektleiter/-in Hoch- und Tiefbau bereitzustellen.**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

### 1. Ausgangslage

Die Direktion Bau zeichnet sich für ein Immobilienportfolio von 330 Mio. Franken und ein Tiefbauportfolio von 381 Mio. Franken verantwortlich. Deren nachhaltiger Unterhalt und Weiterentwicklung ist nur mit den entsprechenden Ressourcen möglich. Auf der operativen Ebene zeichnen insbesondere die Projektleiter/-innen Bauherrin für diese Aufgabe verantwortlich. Diese Projektleitungen stellen in sämtlichen Projektphasen sicher, dass die städtischen Interessen und Anforderungen vollumfänglich und zeitgerecht in den Planungsprozess einfließen, diese effektiv durchgeführt werden und die Bauten respektive Infrastrukturanlagen in der erforderlichen Güte und zum angestrebten Zeitpunkt bereitgestellt werden können. Ohne genügend Ressourcen und Knowhow steigen die Projektrisiken (höhere Kosten, terminliche Verzögerungen, Qualitätseinbussen) exponentiell an. Anfangs 2027 erreichen zudem drei erfahrene Projektleiter das Pensionsalter. Die langjährigen und komplexen Projekte erfordern aber eine Steuerung über diesen Zeitpunkt hinaus. Daher soll die Projektleitung dieser Projekte an Personen mit einer längeren Anstellungsdauer abgegeben werden. Das Projektportfolio der Stadt infolge des Schulraumbedarfes und des erforderlichen Unterhaltes an der städtischen Infrastruktur ist prallgefüllt. Wenn diese Aufgaben in der erforderlichen Zeit und Güte und unter einer entsprechenden Kostenüberwachung erfolgen sollen, sind zusätzliche Ressourcen unabdingbar.

Es besteht ein Ressourcendefizit, welches auch mit hoher Effizienz der bestehenden Mitarbeitenden nicht dauerhaft überdeckt werden kann. Beim Hochbau geht es unter anderem um die Realisierung von Schulraum, der aufgrund der wachsenden Schülerzahlen und der veränderten pädagogischen Voraussetzungen beim Schulbetrieb in den nächsten Jahren erforderlich wird. Mit einer zeitgerechten Instandhaltung und -setzung der städtischen Immobilien sollen zudem deren Lebensdauer und die Gebrauchstauglichkeit erhalten bleiben. Beim Tiefbau sind die Werkleitungen und Strassen in ihrer Funktion zu erhalten, nur so kann die Ver- und Entsorgung und Mobilität langfristig gesichert werden.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Grundsätzliches

Es zählt zu den permanenten Aufträgen jeder Verwaltungseinheit, die Arbeitsabläufe zu optimieren und allenfalls geänderten Rahmenbedingungen zeitgemäss anzupassen. Hierbei gilt es abzuwägen zwischen Kundennutzen, Fürsorgepflicht, Machbarkeit und Kosten/Nutzen-Relation. Mit den bestehenden knappen personellen Ressourcen sind die dahingehenden Handlungsspielräume aber im Wesentlichen ausgeschöpft. Die Prozesse werden laufend aufgrund externer Faktoren (Gesetzgebung, Nutzeransprüche) komplexer und damit auch aufwändiger.

### 2.3 Interne und externe Leistungserbringung

Die Aufgabe des Projektleiters Hoch-/Tiefbau Bauherrin ist nicht an extern mandatierte Dienstleister delegierbar. Hier geht es schliesslich um ein spezifisches Knowhow, welches auch innerhalb der städtischen Verwaltung stets auf dem aktuellen Stand gehalten werden muss. Im Ergebnis werden solche Aufgaben auch in anderen Gemeinden von vergleichbarer Grösse intern erledigt. Die internen Mitarbeiter/innen sind im Übrigen auch – im Gegensatz zu externem Auftragnehmer/innen – der Stadt und dem Gemeinwohl direkt verpflichtet. Es ist anzustreben, dass die ständig anfallende Aufgabenmenge durch ausreichend vorhandene interne personelle Kapazitäten verarbeitet werden kann. Externe Lösungen können bei temporär anfallenden Mehrarbeiten, bei kleinen Bedarfseinheiten oder bei fehlendem spezifischem Fachwissen in Betracht gezogen werden.

### 2.4 Projektentwicklung wird komplexer

Der Bauprozess wird aufwendiger und komplexer. Dies hat damit zu tun, dass laufend neue Anforderungen (Baurecht, Submissionsgesetz, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Partizipation usw.) definiert werden, welche berücksichtigt werden müssen. Die betroffenen Nutzniessenden fordern zurecht die Einbindung in den Prozess ein.

### 2.5 Vergleich der personellen Ressourcen im Hoch-/Tiefbau

Vergleich mit anderen Kleinstädten der Region:

Position	Solothurn	Grenchen	Aarau	Olten
Bevölkerungsbestand per 31. 12. 2023	16'938	18'540	22'254	18'854
Brandversicherungswert Immobilien	390 Mio.	340 Mio.	452 Mio.	330 Mio.
Projektleiter/innen Hochbau für Werterhaltung und Neubau Infrastrukturbauten	800% (10 Personen)	250% (3 Personen)	440% (6 Personen)	200% (2 Personen)
Projektleiter/innen Tiefbau für Werterhaltung und Neubau Infrastrukturbauten	460% (6 Personen)	330% (4 Personen)	765% (8 Personen)	350% (4 Personen)

Dieser Vergleich zeigt, dass die Organisation in Olten sehr knappe Ressourcen für die Aufgabe einsetzt. Dies bedeutet auch, dass die Projekte nicht mit dem erforderlichen Zeitbudget umgesetzt werden können und daher laufend erhöhten Projektrisiken ausgesetzt sind.

Ein Ausbau der Kapazitäten erlaubt, dass die erforderlichen Ressourcen und Knowhow für die Bearbeitung von Themen und Projekten zur Verfügung stehen und in speziellen Fällen auch weniger Drittaufträge erteilt werden müssen. Dies hat nicht nur finanzielle Vorteile, indem so keine Gewinne und Unternehmerrisiken mitfinanziert werden müssen. Die internen Mitarbeitenden sind im Gegensatz zu externen Auftragnehmenden der Stadt und dem Gemeinwohl direkt verpflichtet. Hinzu kommt, dass auch externe Aufträge keine «Selbstläufer» sind, sondern interne Kapazitäten und Kompetenzen für Bestellung, Mittelbeschaffung und Weiterverarbeitung erfordern und zu zusätzlichen Schnittstellen führen. Es ist deshalb mittelfristig anzustreben, dass das Gros der ständig anfallenden Aufgabenmenge intern gelöst werden kann und externe Lösungen (nur) bei temporär anfallenden Mehrarbeiten, zu kleinen Bedarfseinheiten oder bei fehlendem spezifischem Fachwissen gesucht werden müssen.

## 2.6 Zeitpunkt

Der Finanzplan zeigt das umfangreiche Investitionsprogramm auf. So sind in absehbarer Zeit neben diverser Bauprojekte auch Generationenprojekte wie der Neue Bahnhofplatz Olten (NBO), die Stadtteilverbindung Hammer (StvH), die Sanierung des Stadttheaters und die Erweiterung des Schulhauses Frohheim umzusetzen. Diese Projekte werden zwar erst 2027 und den Folgejahren baulich umgesetzt, die jeweilige Projektierung erfolgt aber bereits jetzt. In diesen Phasen nimmt der/die Projektleiter/in Bauherrschaft eine wichtige Rolle ein. Und es gilt das Knowhow aus der Projekterarbeitung auch später in die Umsetzung einzubringen. Da zusätzlich in absehbarer Zeit die Mitarbeitenden, welche mit diesen Aufgaben heute betraut sind, pensioniert werden, kann dies nicht ohne ordentliche Ressourcen dafür sichergestellt werden.

## 3. Anträge

Konkret schlägt der Stadtrat dem Gemeindeparlament die Stellenaufstockung um je 100 % für eine/n Projektleiter/in Hochbau und eine/n Projektleiter/in Tiefbau per 1. Januar 2025, mit folgendem Profil, vor:

<b>Bezeichnung</b>	Projektleitung Hochbau / Projektleitung Tiefbau
<b>Zuständige Direktion</b>	Bau
<b>Vorgesetzte Stelle</b>	Leiter/in Abteilung Hochbau / Leiter/in Abteilung Tiefbau
<b>Aufgaben</b>	Projektleitung Bauherrin in den SIA-Phasen 21 bis 62
<b>Anforderungen</b>	Hochschulabschluss Architektur / Bauingenieurwesen evtl. Hochbautechniker/in Tiefbautechniker/in mit grosser Erfahrung im Aufgabengebiet.

## 4. Finanzielle Auswirkungen

Im Budget 2025 sind für die Stellenaufstockungen in der Lohnklasse 21 Lohnkosten von Fr. 225'700.00 und Sozialleistungen von Fr. 42'200.00 enthalten.

## 5. Fazit

Der Stadtrat hat dafür zu sorgen, dass die Gemeindeaufgaben leistungs- und kundenorientiert erfüllt werden. Er überprüft laufend die sachgerechte und wirtschaftliche Leistungserbringung und periodisch die Notwendigkeit der Aufgabenerfüllung. Die Projektleitung Bauherr ist von grosser Bedeutung für den sorgfältigen Umgang mit öffentlichen Investitionen. Bei Bauvorhaben nimmt die Komplexität zu, parallel dazu steigt der Betreuungsaufwand für die Projektleitenden kontinuierlich an. Eine Ressourcenknappheit wirkt sich direkt auf die Projektrisiken aus und kann Kostenfolgen, Mangel in der Ausführung respektive im Einbezug der Nutzenden zur Konsequenz haben. Aufgrund der Darlegungen ist eine personelle Verstärkung im Bereich der Projektleitung Bauherrin unabdingbar.

### Beschlussesantrag:

#### I.

1. Der Stellenaufstockung um 100% für eine/n Projektleiter/in Hochbau per 1. Januar 2025 wird zugestimmt.
2. Der Stellenaufstockung um 100% für eine/n Projektleiter/in Tiefbau per 1. Januar 2025 wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

#### II.

Die Ziffern I.1. und I.2. dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum.

Olten, 2. September 2024

### **NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN**

Der Stadtpräsident    Der Stadtschreiber

  
Thomas Marbet

  
Markus Dietler