

Sitzung vom 1. Oktober 2014

Seite im Protokollbuch: 448

**140 28. Liegenschaften, Grundstücke**  
**28.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben**  
**33. Strassen**

**Leistungsauftrag für die Zusammenarbeit des Bereichs Liegenschaften  
und den Gemeindewerken der Politischen Gemeinde Lindau /  
Genehmigung**

*Öffentlich*

### **Ausgangslage**

Im Rahmen der Neuorganisation der Gemeinde Lindau, welche vom Gemeinderat für den Verwaltungsteil per 1. April 2014 beschlossen wurde, fand eine organisatorische Entflechtung der Bereiche Werkhof und Liegenschaften statt. In den vorangehenden Analysen war der Gemeinderat zur Erkenntnis gekommen, dass die bisherige Personalunion „Leiter Werkhof / Leiter Liegenschaften“ belastungsmässig nicht mehr haltbar ist, da allein im Bereich der Liegenschaften Bauten im Gesamtwert von rund Fr. 70 Mio. zu verwalten sind. Seit dem 1. Juli 2014 hat deshalb ein vollamtlicher Bereichsleiter Liegenschaften bei der Gemeinde Lindau seine Arbeit begonnen.

In der Situationsanalyse wurde festgestellt, dass der Werkhof für den Bereich Liegenschaften bisher (ohne Führungsaufgaben) Leistungen im Bereich von ca. 150 Stellenprozenten erbracht hatte. Im Rahmen der Neuorganisation wurde entschieden, dass das Werkhofteam nicht auseinander gerissen werden soll. Vielmehr wurde beschlossen, dass die bisherigen Leistungen im Bereich Liegenschaften künftig im Rahmen eines Leistungsauftrages erbracht werden sollen. Ein entscheidender Grund für diese Organisationsform war die Tatsache, dass die Aufgaben zeitlich unregelmässig anfallen, und dass die gesamte Arbeitsauslastung des Werkhofes in dieser Form deutlich einfacher organisiert werden kann.

### **Zielsetzungen**

- Mit dem vorliegenden Leistungsauftrag sollen klare Grundlagen für die Zusammenarbeit zwischen dem Bereich Liegenschaften und dem Werkhof geschaffen werden
- Die regelmässigen Aufgaben des Werkhofes sollen zweifelsfrei festgelegt werden
- Die organisatorischen Abläufe, Zuständigkeiten und Verantwortungen für Einzelaufträge des Bereiches Liegenschaften an den Werkhof (und umgekehrt) sollen klar und mit möglichst wenig Konfliktpotential geregelt werden
- Gleichzeitig soll auf eine unnötige „Veradministrierung“ verzichtet werden. Es handelt sich grundsätzlich um die Festlegung einer Dienstleistung in einer mittelgrossen, noch überschaubaren Gemeinde. Deshalb wird bewusst auf eine Quantifizierung und auf ein Setzen quantitativer und qualitativer Ziele, welche ja dann auch wieder mit viel Aufwand gemessen werden müssten, verzichtet. Eine Quantifizierung wäre auch nicht überall möglich resp. sinnvoll, sind doch viele der Aufgaben auch witterungsabhängig. Sollten sich später wider Erwarten Probleme zeigen, könnte immer noch ein höherer administrativer Aufwand getrieben werden

### **Inhalt des Leistungsauftrages**

Es werden die gesetzlichen Grundlagen festgehalten und die Grundsätze der Aufgaben und deren Erbringung geregelt. Zudem enthält der Leistungsauftrag auch Regelungen für die interne Verrechnung und für ein Reporting. Ganz konkret werden in Anhang 1 die regelmässig zu erbringenden Leistungen aufgelistet. Zudem regelt Anhang 2 das Vorgehen und die Zuständigkeiten bei der Bestellung von Einzelaufträgen.

### **Beschluss**

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

#### **beschliesst**

1. Der vorliegende Leistungsauftrag für die Zusammenarbeit des Bereichs Liegenschaften und dem Werkhof der Gemeinde Lindau, dat. 1.10.2014, wird genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - RPK Lindau, z.H. Herr Bruno Roost, Gerenhalde 7, 8317 Tagleswangen (zur Information)
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Betriebsleiter Gemeindewerke
  - Bereich Finanzen
  - Homepage
  - Akten

#### **GEMEINDERAT LINDAU**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am:



## **Leistungsauftrag für die Zusammenarbeit des Bereichs Liegenschaften und dem Werkhof der Gemeinde Lindau**

vom 1. Oktober 2014

### **1. Grundlagen**

Gemäss Gemeindeordnung liegt die Kompetenz zur Festlegung der Organisation, und damit auch zum Abschluss dieses Leistungsauftrages, beim Gemeinderat (Art. 44, lit. 5 und Art. 45, lit. 8). Zu beachten ist Art. 48 GO, nach dem formal der Gemeindegemeinschafter für die gesamte administrative und personelle Organisation der Gemeinde zuständig ist. Die ganze Neuorganisation wurde indes- sen in grossem Einvernehmen zwischen dem Rat und seinem Schreiber vorgenommen und vom Gemeinderat beschlossen.

Weitere massgebende Grundlagen:

- Beschluss Nr. 279 des Gemeinderates vom 13.12.2013 über die Neuorganisation der Gemein- de
- Organigramm der Gemeindeverwaltung und der Werke Lindau (aktuelle Fassung vom 1. April 2014 \*)
- Organisationsreglement für Behörden und Kommissionen (aktuelle Fassung vom 2. April 2014 \*)

\* für den vorliegenden Leistungsauftrag gelten automatisch immer die jeweils aktuellen Fassungen, d.h. spätere Ände- rungen sind ohne Weiteres anzuwenden.

### **2. Zielsetzungen**

- Mit dem vorliegenden Leistungsauftrag werden klare Grundlagen für die Zusammenarbeit zwi- schen dem Bereich Liegenschaften und dem Werkhof geschaffen
- Die regelmässigen Aufgaben des Werkhofes sollen zweifelsfrei festgelegt werden
- Die organisatorischen Abläufe, Zuständigkeiten und Verantwortungen für Einzelaufträge des Bereiches Liegenschaften an den Werkhof (und umgekehrt) sollen klar und mit möglichst we- nig Konfliktpotential geregelt werden.

### **3. Grundsätze der Zusammenarbeit / der Arbeiten**

#### **3.1. Das Gesamtwohl der Gemeinde**

Alle Beteiligten sind Angestellte der Gemeinde Lindau. Entsprechend ist bei allen Fragen zuerst das Gemeinwohl der Gemeinde zu beachten. Soweit freie Kapazitäten vorhanden sind, ist das ge- genseitige Aushelfen zwischen den beiden betroffenen Bereichen als Selbstverständlichkeit anzu- sehen. Bevor unnötig Leistungen Dritter bestellt werden, ist immer zuerst gemeindeintern nach ei- ner Lösung zu suchen. In diesem Sinne sind alle Angestellten zu einer dienstleistungsorientierten Zusammenarbeit verpflichtet.

#### **3.2. Arbeitssicherheit**

Der Gemeinderat hat am 18. Juli 2008 ein Leitbild zur Arbeitssicherheit erlassen. Die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Regeln ist der Behörde zum Schutze der Arbeitnehmer wichtig. Die Verantwortung für die Einhaltung bleibt auch beim Erbringen von Leistungen für eine andere Abteilung in jedem Fall in der Linie, wobei auch Personen des jeweils anderen Bereiches beim Feststellen von falschem Verhalten weisungsbefugt sind.

### 3.3. Vorgehen bei Unstimmigkeiten

Entstehen aus dieser Leistungsvereinbarung und deren Umsetzung Unstimmigkeiten, sind diese in einem ersten Schritt bilateral zu lösen. Vor einer allfälligen Eskalation sind die jeweiligen Vorgesetzten der beiden Bereiche und ggf. der Gemeindegemeinschafter beizuziehen.

## **4. Dienstleistungen und Aufgaben des Werkhofes**

### 4.1. Regelmässige Dienstleistungen/Aufgaben

Aufgaben, welche das Werkhofteam - wie bisher - in regelmässigen Intervallen selbständig erledigt, sind aufgelistet und aus dem Anhang 1 zu diesem Leistungsauftrag ersichtlich.

### 4.2. Dienstleistungen/Aufgaben im Einzelfall

Schon bisher erbrachte das Werkhofteam auch Dienstleistungen für die Liegenschaften, welche nur einzelfallweise anfallen. Diese Einsätze mussten bisher durch die Personalunion des Leiters Werkhof/Liegenschaften nicht formal geregelt werden.

In der neuen Situation ist es unabdingbar, dass, so unkompliziert wie möglich, klare Verantwortlichkeiten und „Spielregeln“ vereinbart werden, damit für alle Beteiligten klar ist, wer und für was solche Einsätze bestellbar sind. Die detaillierte Regelung findet sich im Anhang 2.

## **5. Dienstleistungen und Aufgaben des Bereichs Liegenschaften**

In Einzelfällen wird das Werkhofteam auch Leistungen des Bereichs Liegenschaften beanspruchen. Das Vorgehen und die Zuständigkeiten sind sinngemäss ebenfalls im Anhang 2 festgehalten.

## **6. Finanzierung / Verrechnung**

Der Personaleinsatz für den jeweils anderen Bereich wird mittels Stundenrapport festgehalten. Die interne Verrechnung der daraus errechneten Personalkosten auf die einzelnen Funktionen erfolgt durch die Finanzverwaltung mit einer Gesamtbuchung beim Jahresabschluss. Die jeweils im Voraus geschätzten, resp. aus Erfahrung bekannten, Kosten sind im Budget einzustellen.

Anfallende Rechnungen Dritter sind auf den jeweils betreffenden Bereich ausstellen zu lassen, auch wenn die Leistungen durch Personen des anderen Bereiches bestellt werden. Bei grösseren Beträgen über Fr. 5'000.-- und bei allen nicht im Voranschlag eingestellten Beträgen besteht eine Konsultationspflicht des jeweiligen Bereichsleiters.

## **7. Reporting**

Auf ein formelles, schriftliches Reporting wird verzichtet. Die beiden Bereichsleiter sind indessen gehalten, sich regelmässig auszutauschen und auch die jeweiligen Abteilungsleitungen zu informieren. Mindestens einmal jährlich erfolgt zudem ein Gespräch unter Einbezug der politisch zuständigen Ressortleitungen des Gemeinderates.

### **8. Dauer des Leistungsauftrages**

Der Leistungsauftrag ist ab sofort gültig und dauert auf unbestimmte Zeit. Auf Antrag einer beteiligten Abteilung oder auf eignes Betreiben kann der Gemeinderat diesen Leistungsauftrag jederzeit ändern.

## **Anhang 1**

Regelmässige Leistungen, die vom Werkhof für die Liegenschaften als Dauerauftrag automatisch erbracht werden.

### **Gemeindehaus**

- Winterdienst
- Unterhalt der Aussenanlagen (Gras schneiden / Rasen mähen / Rabatten jäten)
- Fensterreinigung aussen
- Karton / Papier und PET entsorgen
- Mithilfe Bilder aufhängen
- Materialtransporte

### **Altes SH Lindau / Bibliothek**

- Winterdienst
- Fensterreinigung aussen
- Materialtransporte
- Bäume schneiden / Rabatte jäten

### **Kindergarten Lindau**

- Winterdienst
- Unterhalt der Aussenanlagen (Rasen mähen / Sträucher+Bäume schneiden / jäten)
- Unterhalt Spielplatz Spielgeräte

### **Friedhof / Friedhofgebäude**

- Winterdienst
- Kleinere Reparaturen
- Materialbewirtschaftung Reinigung (Handtücher / WC Papier / Reinigungsmittel)
- Reinigung Innen und Aussen
- Gras und Rasen schneiden
- Bäume und Sträucher schneiden
- Wege und Plätze unterhalten
- Bestattungen

### **Pistolenschützenstand Lindau**

- Gras schneiden
- Sträucher und Bäume schneiden
- Unterhalt künstlicher Kugelfang

### **Schiessanlage 300 m Lindengüetli, Lindau**

- Gras und Rasen schneiden
- Unterhalt Kugelfang
- WC Papier / Handtücher / Kehrichtsäcke liefern

### **Altes Schulhaus / Dorf 1 Tagelswangen**

- Bäume und Sträucher schneiden
- Unterhalt Spielplatz / Spielgeräte

### **Altes Schulhaus / Dorf 2 Tagelswangen**

- ---

### **Schulhaus Buck Tagelswangen**

- Materialtransporte
- Düngen
- Unterhalt Spielplatz

### **Bucksaal Tagelswangen**

- Reinigung Fenster aussen
- Reinigung Lüftungsrohre

### **Kindergarten Oberwis Tagelswangen**

- Winterdienst
- Gras und Rasen mähen
- Bäume und Sträucher schneiden
- Unterhalt Spielplatz / Geräte

### **Adidasgebäude Tagelswangen**

- Winterdienst
- Rasen mähen Spielplatz
- Unterhalt Spielplatz

### **Fussballplatz / Spielplatz Hinterriet Tagelswangen**

- Rasen mähen
- Düngen
- Holz bereitstellen für Feuerstelle
- Unterhalt Spielgeräte / Fallschutz
- Aufräumen Littering

### **Sportplatz Grafstal**

- Winterdienst bis Containerstandort
- Kleinere Reparaturen
- Rasen und Gras mähen
- Bäume und Sträucher schneiden
- Düngen/spritzen
- Unterhalt Rasenfelder
- Unterhalt Laufbahnen
- Bewässerung der Spielfelder
- Drainage spülen
- Unterhalt der Schuhwaschanlage, Retentionsbecken reinigen, SS absaugen
- Materialbewirtschaftung WC Papier / Handtücher / Kehrichtsäcke liefern
- Leuchtmittel auswechseln
- Duschen reparieren / entkalken
- Öl bestellen

### **Militärunterkunft bei Kirche Grafstal**

- Kontrolle / Reinigung
- Spülung der Sanitäranlagen

### **Vereinsarchiv Grafstal**

- Kleine Reparaturen

### **Jugendbüro Grafstal**

- Winterdienst

### **Skaterplatz Grafstal**

- Reinigung / Littering
- Kleine Reparaturen

### **Schwimmbad Grafstal**

- Kleine Reparaturen
- Gras und Rasen schneiden
- Düngen / spritzen
- Bäume und Sträucher schneiden/fällen
- Holz bereitstellen
- Handtücher / WC Papier / Kehrriechsäcke liefern
- Unterhalt Parkplatz
- Im Winter Technik kontrollieren

### **Tennisanlage**

- Grüngut entsorgen

### **Bocciaanlage**

- ---

### **Schulhaus Grafstal**

- Materialtransporte
- PET entsorgen

### **Kindergarten Grafstal**

- Gras und Rasen schneiden
- Bäume und Sträucher schneiden
- Rabatten jäten
- Unterhalt der Spielgeräte

### **Parkplatz Elend Grafstal**

- Aufräumen Littering
- Gras schneiden
- Bäume und Sträucher schneiden

### **Altes Schulhaus Winterberg**

- ---

### **Schulhaus Bachwis Winterberg**

- Materialtransporte

### **Kindergarten Bachwis Winterberg**

- Unterhalt Spielplatz

### **Werkhof Berghof Winterberg (exkl. Wohnungen)**

- Winterdienst
- Kleine Malerarbeiten
- Kadaver/Reinigung Kühlzelle
- Kleine Reparaturen
- Reinigung im / um Gebäude

### **Dorfladen Winterberg**

- Sträucher und Bäume schneiden
- Rabatten jäten

- Aufräumen Littering

**Diverses**

- 2x im Jahr werden an sämtlichen Liegenschaften die zugänglichen Dachrinnen gereinigt (Laub)
- Brunnenreinigung / Plätze / Renovation Brunnen

## Anhang 2

### Vorgehen bei Einzelbestellungen:

1. Auflistung möglicher Beispiele (nicht abschliessend):

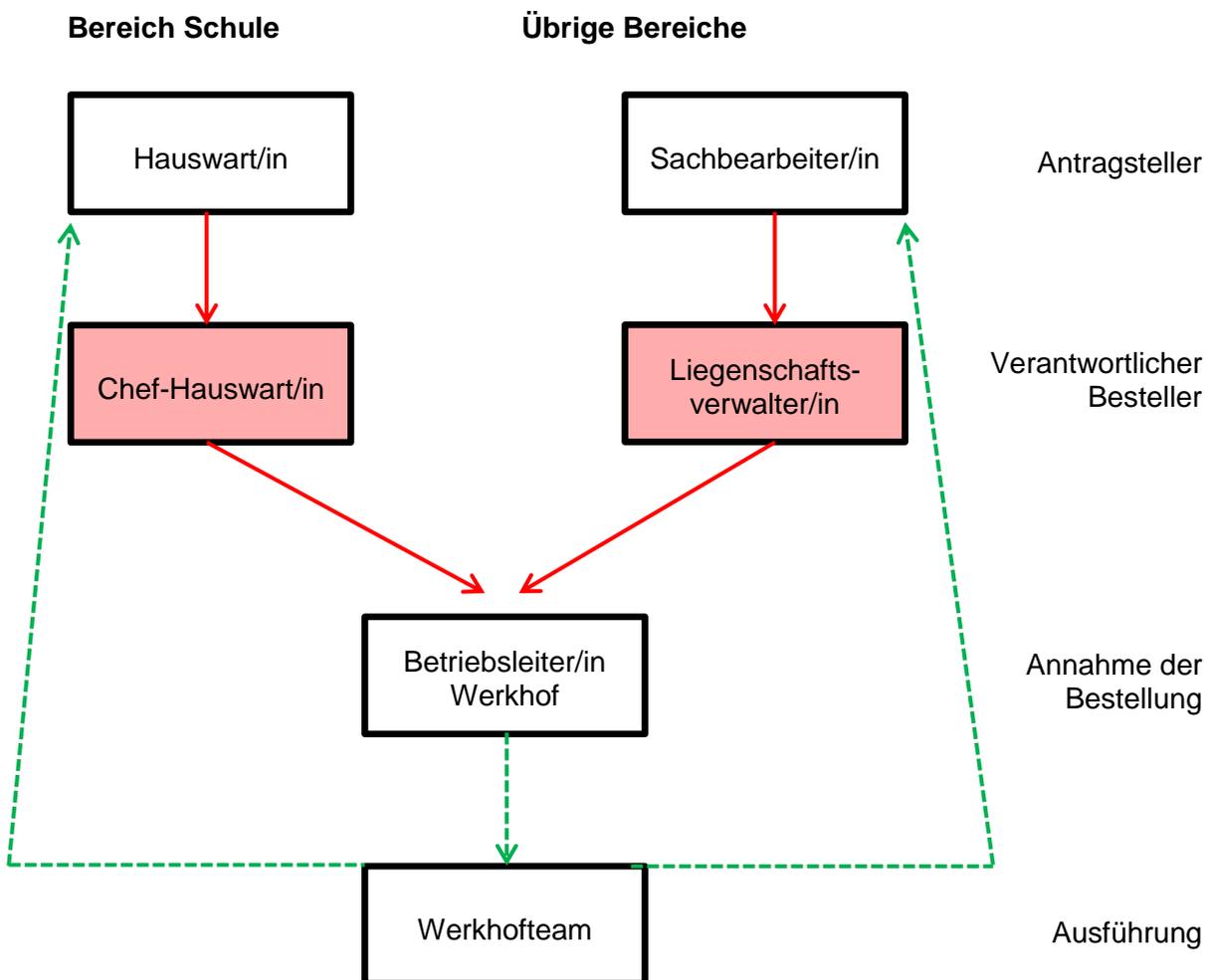
- kleinere Reparaturen
- kleinere Malerarbeiten
- personelle Stellvertretungen bei Engpässen

2. Zuständigkeiten / Bestellungsablauf:

Bestellung:



Arbeitsausführung:



*Nicht im Detail dargestellt ist der Verlauf einer Bestellung und der Arbeitsausführung bei einer Bestellung des Werkhofes an die Liegenschaften. Hier bestellt der Betriebsleiter Werkhof beim Liegenschaftsverwalter, dieser setzt die jeweils passenden Personen ein.*