

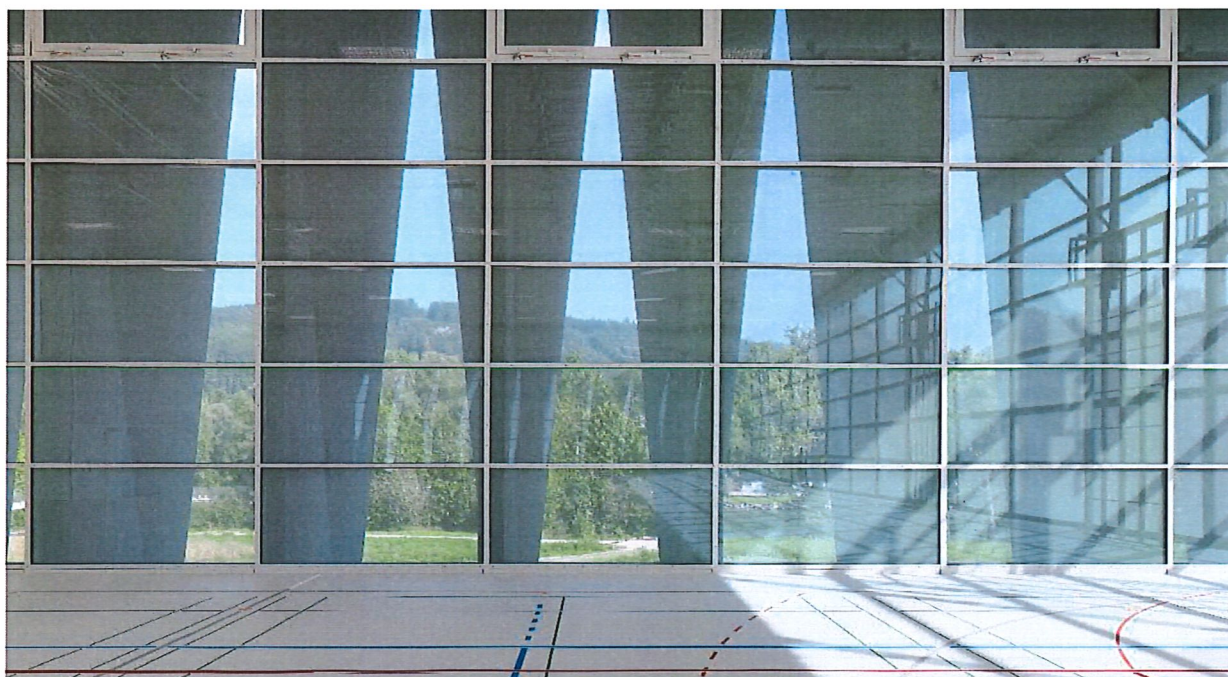
**Bericht und Anträge**  
des Stadtrates an den Einwohnerrat  
betreffend

Professionalisierte Aufsicht des Sport- und Ausbildungszentrums (SAZ) Mülimatt

**1. Ausgangslage**

Die Motion Jürg Baur betreffend einer professionalisierten Aufsicht des Sportausbildungszentrums Mülimatt wurde vom Stadtrat am 26. Januar 2018 entgegengenommen.

Analog zur Motion von Jürg Baur hat Regierungsrat Alex Hürzeler an der feierlichen Eröffnung des Sportausbildungszentrums im November 2010 gefordert, dass: «In Anbetracht der namhaften Investitionen der öffentlichen Hand ein möglichst kundenfreundlicher Betrieb und eine hohe Auslastung angestrebt werden muss».

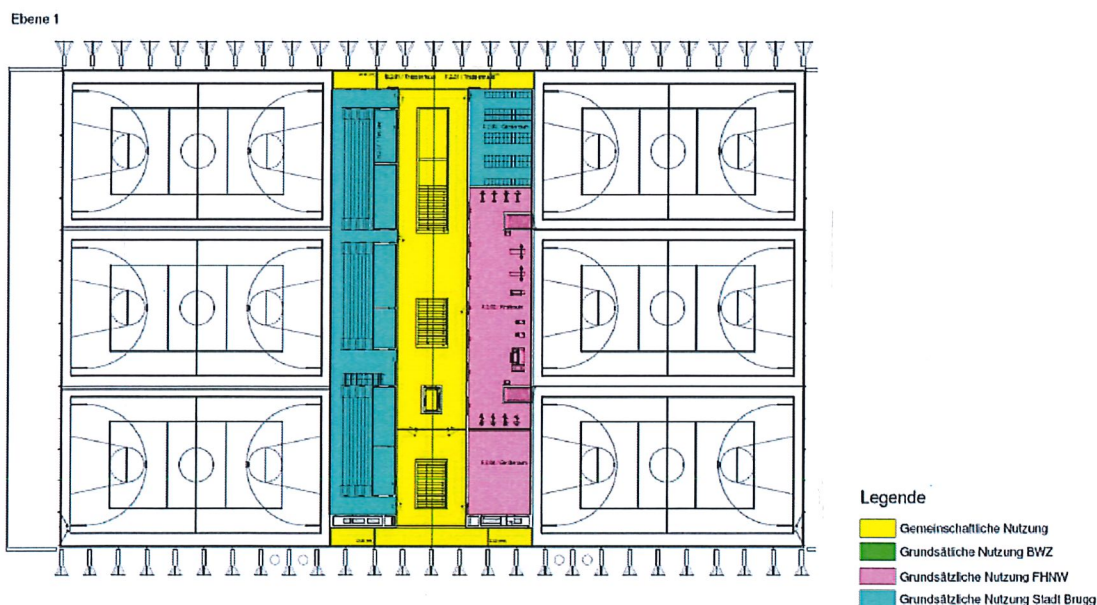


Die Eigentümerschaft des Sportausbildungszentrums sind zu je 50 % der Kanton Aargau und die Stadt Brugg in einer Miteigentümergeinschaft. Der Kanton Aargau ist für die Finanzen von Unterhalt und Betrieb und die Stadt Brugg für die Betriebsorganisation und die

Nutzungsbestimmungen verantwortlich. Die Hauswartung und Reinigung sind ausgelagert und einem externen Dienstleister übertragen worden. Das Reservationswesen wird durch eine weitere externe Stelle abgewickelt. Eine Betriebskommission mit Einsitz der FHNW, BWZ, Stadt Brugg, Immobilien Aargau, einem Vertreter der nutzenden Vereine und dem Anbieter der Hauswartung sowie dem externen Koordinator der Reservationen koordiniert betriebliche Fragestellungen und sucht klärende Wege bei unterschiedlichen Ansprüchen.

## 2. Motion Jürg Baur; Handlungsbedarf

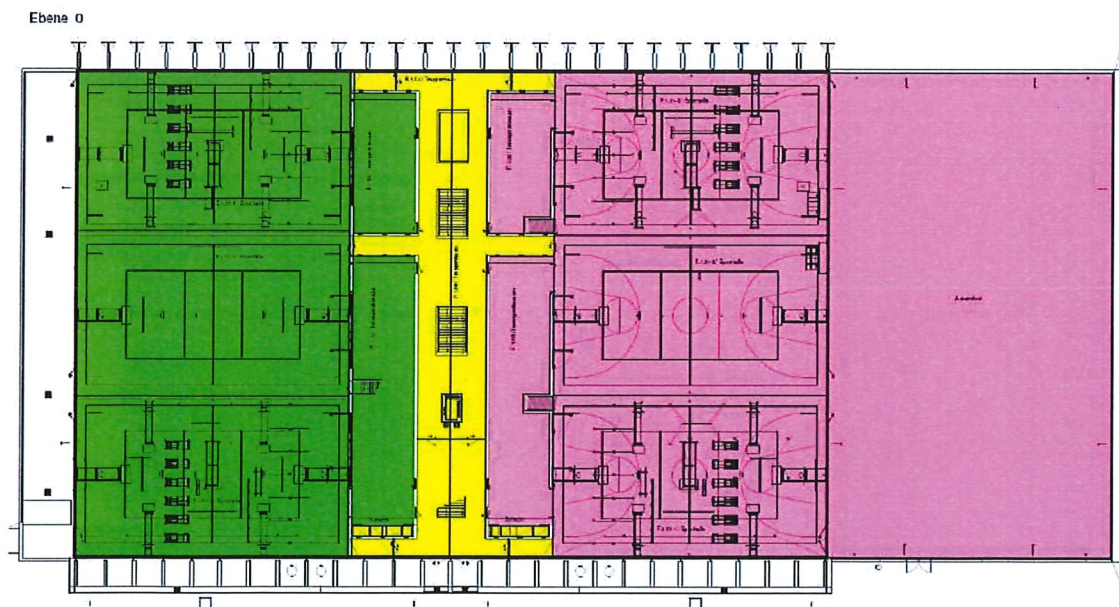
Nach eingehender Analyse kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die Kritik des Motionärs berechtigt ist. Die Motion von Jürg Baur hat seit ihrer Lancierung im Jahre 2017 verschiedene Optimierungen ausgelöst. Die Sauberkeit in den Turnhallen konnte verbessert werden. Trotz der erzielten Optimierungen muss aber festgestellt werden, dass systemische Defizite vorliegen.



1. Die Leistungen für die Hauswartung sind mit einem externen Dienstleister vertraglich geregelt. Diese Lösung hat Bestand seit der Eröffnung des SAZ Mülimatt im Jahre 2010. Die Hauswartung ist in der Anfangsphase eines Gebäudes, bis die Steuerungen abgestimmt sind und das Know How aufgebaut ist, deutlich aufwändiger als im Routinebetrieb. Die vereinbarten Leistungen werden durch den externen Dienstleister gene-

rell zufriedenstellend erbracht. Der externe Dienstleister übernimmt aber keine Präsenzfunktion und Verantwortung für die Nutzung des Gebäudes ausserhalb der Schulzeiten. Übergaben in den Abendstunden und über das Wochenende sind ungeregelt, was immer wieder zu kritischen Situationen führt. Ansprechpersonen vor Ort fehlen insbesondere während der Nutzungen ausserhalb des Schulbetriebes.

2. Der Mandant für das Reservationswesen erbringt seine Leistungen im Nebenamt. Seine Präsenz bei Fragen und Unklarheiten bei Vermietungen ist nicht immer gewährleistet.
3. Die Defizite der aktuellen Organisation zeigen sich in einer Häufung von Vandalenakten, die sich mehrheitlich zu späten Abendstunden ereignen. Zu diesen Zeiten wirkt die Anlage durch Abwesenheit eines Objektverantwortlichen anonym. Es gelingt selten, die Verursacher von Vandalenakten zu identifizieren und zur Rechenschaft zu ziehen. Die dadurch ausgelösten Aufwendungen, Reparaturkosten und zusätzlichen Kontrollgänge der Regionalpolizei sind stark angestiegen.
4. Das Sportausbildungszentrum Mülimatt generiert durch die exklusive Gestaltung und Platzierung erfreulicherweise eine zusätzliche öffentliche Nutzung. Auch diese Nutzung erfordert Präsenz- und Überwachungstätigkeiten zu Randstunden, was die heutige Organisation nicht zu leisten vermag.



#### Legende

- Gemeinschaftliche Nutzung
- Grundsätzliche Nutzung BWZ
- Grundsätzliche Nutzung FHNW
- Grundsätzliche Nutzung Stadt Brugg

### 3. Vereinfachung der Organisation

Ein Betrieb, der die identifizierten Defizite löst und das Potential des Objektes „Sportausbildungszentrum Mülimatt“ entfalten lässt, erfordert die Präsenz von Persönlichkeiten, die sich mit dem Objekt identifizieren und Verantwortung übernehmen. Die Aufmerksamkeit dieser Persönlichkeiten beeinflusst das Verhalten der Nutzer und etabliert eine adäquate Verhaltenskultur.

Das gelingt einem Hauswart mit einem Team. Das Team besteht aus einem Fachmann Betriebsunterhalt und einem Pool von Reinigungsfachkräften. Die Reinigungsarbeiten fallen vor allem in den frühen Morgenstunden vor Schulstart und zwischen dem Schulbetrieb und dem Vereinsbetrieb an. Der Hauswart und der Fachmann Betriebsunterhalt stellen die Präsenz vor Ort abwechselnd sicher und arbeiten vor allem nachmittags bis zum Abschluss der Vereinsnutzungen. Die Präsenz am Wochenende ist abhängig von der Belegung und sichert die Übernahme und Übergabe. Nebst den regelmässigen Reinigungen insbesondere von Garderoben, Sanitäranlagen und Hallenböden sichert das Team mit seiner Präsenz und Gesamtverantwortung rasche Reaktionen.

Für die Identifikation mit der Aufgabe ist eine direkte und langfristige Anstellung bei der Stadt Brugg als Miteigentümerin die beste Voraussetzung. Die Hauswartung und Reinigung soll ab Anfang 2022 durch ein Team von Mitarbeitern der Stadt Brugg erfolgen und im Bereich Liegenschaften und Anlagen eingebettet werden. Durch die Integration in das Team der Hauswarte der Stadt Brugg kann die Stellvertretung bei Ferienabwesenheiten und ungeplanten Ausfällen gesichert werden.

Die Stadt Brugg verfügt über Turnhallen in Primarschulen, Oberstufen und Berufsschulen. Eine einheitliche Organisation der Verantwortlichkeiten erhöht die Effizienz der Bewirtschaftung und steigert die Transparenz. Das Krisenmanagement in der Coronakrise hat gezeigt, wie aufwändig unterschiedliche Organisationsformen und Verantwortlichkeiten sind, wenn rasche Handlungen erforderlich sind.

Das Reservationswesen für das SAZ Mülimatt wird in Zukunft analog anderer Objekte durch Planung und Bau mit einer internetbasierten Lösung abgewickelt. Die Raumreservierungen durch Planung und Bau können ohne Erhöhung des Stellenaufwandes abgewickelt werden, da durch die Automatisierung aller anderen Mietobjekte eine Effizienzsteigerung erzielt werden kann. Übernahmen und Übergaben werden durch das neue Hauswartungsteam geleistet.

### 3.1 Kostenfolgen

Für die Entlohnung wird für den Hauswart (60 %) mit einer Lohnsumme von Fr. 64'000.–, für den Fachmann Betriebsunterhalt (100 %) mit einer Lohnsumme von Fr. 80'000.– und für die Reinigungsfachkräfte (180 %) mit einer totalen Lohnsumme von Fr. 134'000.– kalkuliert.

Die Stadt Brugg verfügt über kein Reglement für Inkonvenienzentschädigungen für Nacht- und Wochenendarbeit. Dank der neu geschaffenen Personalfachstelle kann eine Regelung bis zum 1. Januar 2022 erarbeitet werden. Es wird eine Regelung angestrebt, die sich an den kantonalen Vorgaben orientiert. Bei einer Präsenz von 10 Wochenstunden während Nacht- und Wochenendarbeitszeiten würden zusätzliche Kosten von rund Fr. 5'000.– anfallen. Daraus resultiert eine totale jährliche Lohnsumme von Fr. 283'000.– (inkl. Zulagen und Arbeitgeberbeiträge). Die Personalkosten werden mit Ausnahme des Anteils der Vereine an den Kanton Aargau und das BWZ weiterverrechnet.

Der Reinigungsaufwand wurde auf Basis des detaillierten Leistungsverzeichnisses des aktuellen externen Dienstleistungsanbieters berechnet. Die Berechnung erfolgte mit der in der ganzen Stadt Brugg für die Ermittlung des objektspezifischen Reinigungsaufwandes eingesetzten Software. Die Lohnkosten setzen sich aus durchschnittlichen funktionalen Lohnkosten der Stadt Brugg und den Zuschlägen für Arbeitgeberbeiträge zusammen. Je nach Alter der einzustellenden Fachkräfte können sich Abweichungen ergeben.

Die Aufgabenteilung zwischen den beiden Miteigentümern Kanton Aargau (vertreten durch IMAG) und Stadt Brugg ist in verschiedenen Reglementen detailliert geregelt. Die Reglemente müssen nach 10 Jahren aktualisiert werden. Im Rahmen der Aktualisierung dieser Reglemente kann die neue Rollenverteilung - ohne Veränderung der Lastenverteilung - neu definiert werden.

Die Gerätschaften für die Reinigung befinden sich im Besitz des Dienstleistungsanbieters. Als einmalige Investition müssen Reinigungsgeräte im Wert von Fr. 50'000.– beschafft werden. Diese einmaligen Investitionskosten sollen gemäss bisherigem Verteilschlüssel den Nutzern weiterverrechnet werden.

Im Jahre 2019 haben das BWZ und die Fachhochschule für Hauswartungsleistungen je Fr. 135'000.– bezahlt. Die Stadt Brugg hat zusätzlich Fr. 24'000.– für Hauswartungsleistungen bezahlt. Im Jahre 2019 summierten sich Hauswartungskosten von total Fr. 294'000.–.

Für die Reservationen wird eine Drittperson heute durch die Stadt Brugg mit Fr. 6'000.– pro Jahr entschädigt. Diese Kosten entfallen bei einem Insourcing der Hauswartungsleistungen.

Das Insourcing der Hauswartungsleistungen kann kostenneutral erfolgen.

### **3.2 Haltung Miteigentümer / Hauptnutzer:**

Die Vertreter des **Kantons Aargau** (IMAG) begrüßen als Miteigentümer die Initiative von Brugg zum Insourcing der Hauswartung. Ein Hauswartungsteam kann nur durch die Stadt Brugg engagiert und geführt werden. Das Team muss in eine Struktur integriert werden können und die Stellvertretungen müssen über ortskundige Fachkollegen gesichert werden. Die im aktuellen Rollenmodell erhöhten Umtriebe für die Behebung von Vandalenakten und der Koordinationsaufwand stehen für den Kanton Aargau in einem schlechten Verhältnis zur begrenzten Zufriedenheit der Nutzer und der eingeschränkten Nutzbarkeit.

Als Alternative zum Insourcing steht die Neuausschreibung der Hauswartleistungen zur Diskussion, die nach 10 Jahren mit demselben Anbieter fällig ist. Der Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung einer Ausschreibung wäre erheblich. Zusätzlich wäre für den Wechsel vom aktuellen zu einem neuen Anbieter mit erheblichem zusätzlichem Begleit- und Kontrollaufwand zu rechnen.

Die Zuständigkeiten in Betrieb und Bewirtschaftung des SAZ sind vor Betriebsaufnahme mit einem externen Partner im Detail definiert und in diversen Reglementen festgehalten worden. Nach 10 Jahren Betrieb sind die Reglemente teilweise überholt und müssen überarbeitet werden. Die Anpassung einer neuen organisatorischen Einbindung der Hauswartung kann in diese Überarbeitung eingeflochten werden. Die objektverantwortliche Fachperson bei IMAG wird nach langjähriger Tätigkeit im Frühjahr 2022 pensioniert. Die Nutzung ihres profunden Wissens vor ihrem Ausscheiden aus dem Berufsleben stellt eine günstige Gelegenheit dar.

IMAG hat der Stadt Brugg schriftlich zugesichert, dass eine kooperative Anpassung der Reglemente zu keiner Verschiebung der Lasten führen wird.

Die **Fachhochschule Nordwestschweiz** (FHNW) ist mit dem aktuellen Betriebsregime unzufrieden und lässt nach wiederholt schlechten Erfahrungen ihre Hallen am Wochenende mehrheitlich ungenutzt.

Die FHNW bietet der Stadt Brugg ihre Dreifachturnhalle über Wochenenden in zweiter Priorität zur Nutzung oder Weitervermietung an, wenn durch eine geeignete Organisation garantiert werden kann, dass die Turnhallen der Fachhochschule in einwandfreiem Zustand übergeben werden.

Die Vertreter des **Berufs- und Weiterbildungszentrums Brugg (BWZ)** bemängeln die Situation seit längerer Zeit und stellen fest, dass die vor Ort erbrachten Leistungen für die Hauswartung in einem schlechten Verhältnis zu den anfallenden Kosten stehen. Sie fordern Ansprechpartner für den Gebäudeunterhalt, die Verantwortung für das Gebäude tragen und Defizite rasch, fachkompetent und lösungsorientiert beheben.



Das Sportausbildungszentrum soll durch betriebliche Vereinfachungen zum Leuchtturm werden, zu dem es gebaut wurde.

Demgemäss die

Anträge:

1. Sie wollen für das Insourcing der Hauswartung und Reinigung des Sportausbildungszentrums Mülimatt in den Bereich Liegenschaften und Anlagen ab 1. Januar 2022 der Schaffung von 340 Stellenprozenten zustimmen und dafür einen jährlich wiederkehrenden Kredit von Fr. 283'000.– bewilligen.
2. Sie wollen für die Beschaffung von Gerätschaften für das Reinigungspersonal einen einmaligen Kredit von Fr. 50'000.– bewilligen.
3. Sie wollen die Motion Jürg Baur betreffend einer professionalisierten Aufsicht des Sportausbildungszentrums Mülimatt abschreiben.

Brugg, 31. März 2021

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber:



Beilage:

- Motion Jürg Baur