



Gemeinde Vaz/Obervaz

**Bau**

Plam dil Roisch 2

CH-7078 Lenzerheide

Tel. +41(0)81 385 21 53

Mail [gemeinde@vazobervaz.ch](mailto:gemeinde@vazobervaz.ch)

**An die Mitglieder des  
Gemeinderates Vaz/Obervaz**

---

Lenzerheide, 8. Juni 2023 / jr

Gemeinderatssitzung vom 20. Juni 2023

## **B O T S C H A F T**

### **Neue Stelle Abteilung Bau**

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft zur Schaffung einer neuen Stelle in der Abteilung Bau gemäss Art. 37 Abs. 3 lit. b der Verfassung der Gemeinde Vaz/Obervaz.

### **1. Ausgangslage**

Die Abteilung Bau unterliegt seit geraumer Zeit an einer strukturellen Überbelastung: Einerseits ist die Abteilung in diverse Grossprojekte (Seniorenzentrum, Parzelle 1578 Valbella, Erweiterung Kiosk Lido, touristische Infrastruktur, u.a.) involviert. Diese sind ausserordentlich zeitintensiv. Andererseits ist – insbesondere im Bereich Baupolizei – bei gleichbleibender Zahl an Gesuchen - eine deutlich höhere Komplexität der Materie zu beobachten. Ursache hiervon sind diverse Gesetze und Verordnungen, die immer umfassender und somit komplizierter werden. Eine Kehrtwende in naher Zukunft ist nicht absehbar. Im Gegenteil – mit der Umsetzung der kantonalen Richtpläne und der Totalrevision Ortsplanung ist mit deutlichen Mehraufwänden (bspw. Beantwortung der Mitwirkung, Umsetzung) zu rechnen. Dies spiegelt sich auch in den angehäuften Ferien- und Überstundensaldi der Mitarbeiter\*innen (Gleitzeitsaldo per 31. Mai 2023 sowie ungeplante Ferien von 48,6 Tagen per 31. Mai 2023).

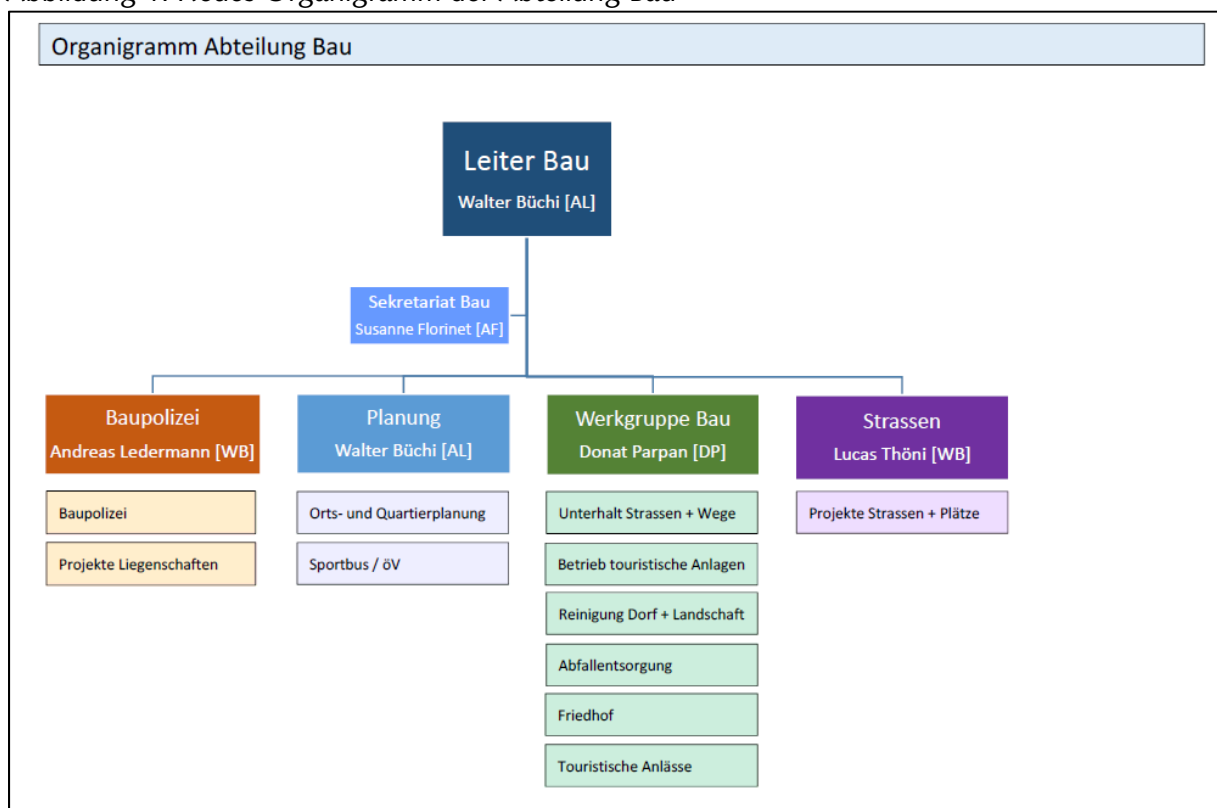
Konkret kann aufgrund der ungenügenden Ressourcen die Baukontrolle während den Bauphasen nicht gemacht werden. Die Abschlusskontrollen können nur teilweise erledigt werden. Auch ist es nicht möglich, die im Grundbuch eingetragenen Nutzungsaufgaben (u.a. Erstwohnung und Umnutzungsverbote) periodisch zu kontrollieren. Auch die zwingende Archivierung der Unterlagen kann nicht vollumfänglich gewährleistet werden.

## 2. Reorganisation

In den vergangenen eineinhalb Jahren lernte der Vorstand die Abteilungen und die Prozesse kennen. Der Vorstand stellte fest, dass sehr gut gearbeitet wird. Nichtsdestotrotz können teilweise Prozesse und Bereichszuteilungen verbessert werden. So beispielsweise für die Abteilung Bau die Teilbereiche Baupolizei und Liegenschaftsverwaltung.

Der Teilbereich Baupolizei wird heute zu einem grossen Teil von Walter Büchi abgedeckt. Zusätzlich kümmert er sich um Grossprojekte, Öffentlichen Verkehr, Raumplanung und die Führung der Abteilung. Mit der angestrebten Reorganisation möchte der Vorstand den Bereich Baupolizei Andreas Ledermann vollständig übergeben und damit Walter Büchi nachhaltig entlasten. So soll sich der Leiter Bau vermehrt der Führung der Abteilung Bau, der Raumplanung und den Grossprojekten widmen.

Abbildung 1: Neues Organigramm der Abteilung Bau



- Neu wird der *Bereich Baupolizei* ausschliesslich durch Andreas Ledermann (100 Stellenprozente) betreut. Dadurch findet eine deutliche Entlastung des Leiters Bau, Walter Büchi, statt. Im Bereich Baupolizei ist auch die neue Stelle (100 Stellenprozente) angesiedelt.
- Der *Bereich Liegenschaften* wird in die Abteilung Präsidium verschoben. Der Bereich Liegenschaften beinhaltet die Liegenschaftenverwaltung und –bewirtschaftung. Damit werden bis anhin brachliegende Synergien, insbesondere im Bereich der Events, genutzt und eine Schnittstelle reduziert.
- Der Bereich Planung obliegt – wie bereits zuvor – vollumfänglich Walter Büchi. Durch den Wegfall von anderen Aufgaben soll sich der Leiter Bau primär auf die Raumplanung, Grossprojekte und weitere Projekte (u.a. Seniorenzentrum, Heidsee, Parzelle 1578 Valbella), den Öffentlichen Verkehr sowie die die Führung der Abteilung fokussieren können.

- Die Werkgruppe Bau hat sich – insbesondere auch durch den Wechsel des Werkmeisters – ebenfalls neu organisiert. Hierbei wurden die Aufgabengebiete etwas zusammengefasst und neue Schwerpunkte gesetzt (u.a. Unterhalt)
- Der Bereich Strasse wird, wie bereits in der Vergangenheit, durch Lucas Thöni betreut.
- Das Sekretariat wird durch die Pensionierung von Bianca Desax erneut unter Druck geraten. Hier wurde aktiv das Projekt CMI initialisiert: Die Digitalisierung (u.a. Vorlagenmanagement) sämtlicher Abläufe der Abteilung Bau wird Effizienzsteigerungen und Prozessoptimierungen ermöglichen.

### **3. Neue Stelle**

Die neu geschaffene Stelle soll den Bereich Baupolizei verstärken. Damit wird einerseits auf die massiv komplexeren Baugesuche reagiert, andererseits werden auch Kapazitäten geschaffen, um die erforderlichen Beratungen sowie Kontrollen zeitnaher erbringen zu können. Es ist zu erwarten, dass die Überbauungspflicht im Rahmen der Totalrevision Ortsplanung weitere Bauprojekte auslösen wird. Folglich ist eine Entspannung der Situation nicht zu erwarten. Die Stellenbeschreibung der neuen Stelle ist dieser Botschaft angehängt.

### **4. Flankierende Massnahmen**

Durch die Einführung der Software CMI (Geschäftsverwaltung) werden Prozesse standardisiert und Vorlagen effizient verwaltet. Die führt mittel- bis längerfristig zu einer verbesserten Dienstleistung für die Kunden der Abteilung Bau und verkürzt die Bearbeitungszeiten. Ein weiterer Meilenstein wird die Einführung des elektronischen Baugesuchs im kommenden Jahr sein.

### **5. Zusammenfassung**

Die Abteilung Bau steht, auch künftig, vor grossen Herausforderungen. Eine Reorganisation, mit der gleichzeitigen Schaffung einer neuen Stelle, soll es ermöglichen, dass sich die Mitarbeiter\*innen wieder auf ihre Kerngeschäfte fokussieren können. Dies mit dem übergeordneten Ziel einer effizienten Kundenbetreuung.

## 6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, der Schaffung einer neuen Stelle von 100 Stellenprozenten in der Abteilung Bau zuzustimmen.

Freundliche Grüsse



Maurin Malär  
Gemeindepräsident



Jeanne Richenberger  
Gemeindeschreiberin

Anhang

- Stellenbeschreibung MA Abteilung Bau neu

## Anhang: Stellenbeschreibung

### Stellenbeschreibung Mitarbeiter\*in Baupolizei

Stellenbezeichnung:	Mitarbeiter*in Baupolizei
Stellenumfang / Kostenstelle:	100 % / Abteilung Bau
Vorgesetzte*r:	Leiter Baupolizei
Unterstellte Mitarbeiter*in:	keine
Stellvertreter*in für:	-
Wird vertreten durch:	Leiter Baupolizei
Rechte und Pflichten:	Personalgesetz und Personalverordnung der Gemeinde Vaz/Oberbaz
Kompetenzen:	Weisungsbefugt und verantwortlich bei Baugesuchen, welche der Leiter Baupolizei zur Bearbeitung übertragen hat. Bei mehrtätiger Abwesenheit des Leiters Baupolizei können dem / der Stelleninhaber*in weitere Kompetenzen übertragen werden.
Aufgaben Baupolizei:	Ausführung und Überwachung der Baupolizeifunktionen bei Baugesuchen (Vorprüfung und Prüfung Baugesuche, Baukontrollen, Baubewilligungen) Beratung Bauherren, Architekten und Fachplaner Rechnerische Kontrollen aller BGF- und HNF-Berechnungen mit CAD-Programm Archivierung Energienachweise prüfen, Beratung Energiefragen

Datum

Der Stelleninhaber

23. Mai 2023

\_\_\_\_\_

Gemeinde Vaz/Oberbaz

Datum

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

23. Mai 2023

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_