



Der Gemeinderat der Gemeinde Herisau, gestützt auf Art. 34 des Verwaltungsorganisationsreglementes / Geschäftsreglement des Gemeinderates (Organisationsreglement) vom 17. Oktober 2007 erlässt:

**Verordnung über die Geschäftsführung des Ressorts Hochbau/Ortsplanung (Geschäftsordnung Ressort Hochbau/Ortsplanung)**

---

**1. Allgemeines**

---

**Art. 1 Zweck und Regelungsgehalt**

In der Geschäftsordnung werden die Organisationsstruktur, die Aufgaben und Zuständigkeiten der geschäftsführenden Organe des Ressorts Hochbau/Ortsplanung sowie die Zusammenarbeit geregelt.

---

**Art. 2 Gliederung / Organisationseinheit**

<sup>1</sup> Das Ressort Hochbau/Ortsplanung bildet eine Organisationseinheit. Die Organisationseinheit erfüllt die Gemeindeaufgaben in den beiden Bereichen Hochbau und Ortsplanung.

<sup>2</sup> Für die übertragenen oder gesetzlich festgelegten Aufgabenbereiche gliedert sich das Amt für Hochbau und Ortsplanung in die folgenden Bereiche:

Sekretariate (Stabstellen):

- Sekretariat und Rechtsdienst Hochbau/Ortsplanung
- Abteilungssekretariat und Sachbearbeitung Fachbereiche

Fachbereiche Planung und Architektur:

- Ortsplanung und Gemeindeentwicklung
- Bauten und Projekte
- Liegenschaftenmanagement und Gebäudeunterhalt
- Bauberatungen und Baubewilligungen, Energie und Sicherheit

Gebäudeunterhalt und Hauswartungen:

- Unterhaltsbetrieb / Bauführung Gebäudeunterhalt
- Hauswartungen
- Wartung Energieanlagen.

---

**Art. 3 Ressortleitung**

<sup>1</sup> Die Verwaltungsführung für das Ressort Hochbau/Ortsplanung obliegt unter der Gesamtleitung des Ressortchefs oder der Ressortchefin (zuständiges Mitglied des Gemeinderates) dem Abteilungsleiter oder der Abteilungsleiterin des Ressorts Hochbau/Ortsplanung (Gemeindebaumeister oder Gemeindebaumeisterin).

<sup>2</sup> Der Ressortchef oder die Ressortchefin verfügt über das umfassende Weisungs- und Auftragsrecht.

---

**2. Politische Führung**

---

**Art. 4 Politischer Auftrag**

<sup>1</sup> Dem Ressortchef oder der Ressortchefin obliegt die politische Leitung des Ressorts Hochbau/Ortsplanung.

---

**3. Verwaltungsführung**

---

**Art. 5 Verwaltungsleitung / Geschäftsführung**

<sup>1</sup> Die Verwaltungsleitung sowie die allgemeine, organisatorische, personelle und fachliche Geschäftsführung des Ressorts Hochbau/Ortsplanung obliegt dem Abteilungsleiter oder der Abteilungsleiterin Hochbau/Ortsplanung (Gemeindebaumeister oder Gemeindebaumeisterin).

<sup>2</sup> Der Abteilungsleiter Hochbau/Ortsplanung oder die Abteilungsleiterin Hochbau/Ortsplanung nimmt Einsitz in der Konferenz der Abteilungsleiter und Abteilungsleiterinnen (ALK).

<sup>3</sup> Der Abteilungsleiter oder die Abteilungsleiterin Hochbau/Ortsplanung führt den Vorsitz in den Teamsitzungen des Ressorts Hochbau/Ortsplanung.

---

**Art. 6 Aufgaben und Kompetenzen**

<sup>1</sup> Der Abteilungsleiter oder die Abteilungsleiterin Hochbau/Ortsplanung ist zuständig für sämtliche Aufgaben, die in Reglementen und Verordnungen dem Ressort Hochbau/Ortsplanung zugewiesen werden und nicht der politischen Führung obliegen.

<sup>2</sup> Der Abteilungsleiter oder die Abteilungsleiterin Hochbau/Ortsplanung ist insbesondere verantwortlich für die folgenden Geschäfte ihrer Organisationseinheit und verfügt dazu über die notwendigen Befugnisse und Kompetenzen:

- a) Administrative Leitung der Organisationseinheit (Ressort Hochbau/Ortsplanung);
- b) Fachliche Führung aller Fachbereiche in bautechnischer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht (Gestaltung, Baukultur);
- c) Vorbereitung von Geschäften, die in der sachlichen und funktionellen Zuständigkeit des Ressorts oder des Gemeinderates liegen;
- d) Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates und der Entscheide des Ressortchefs oder der Ressortchefin;

- e) Erstellen des jährlichen Voranschlages und Budgetberichtes sowie des Tätigkeitsprogramms;
- f) Erstellen des Verwaltungsberichts;
- g) Personalrekrutierung, -führung, und -entwicklung gemäss den Bestimmungen des Personalreglements;
- h) Zeit- und stufengerechte Information des Personals;
- i) Beschaffungen im Rahmen bewilligter Budget- oder Objektkredite.

---

#### **4. Hochbauamt - Ortsplanung**

---

##### **Art. 7 Stabsstellen, Bereiche**

<sup>1</sup> Die Aufgaben und Funktionen der Verwaltungsabteilung Hochbau/Ortsplanung sind in Sekretariate (Stabsstellen) und Fachbereiche unterteilt. Die Leitung obliegt den Fachbereichsleitern.

Das Organigramm ist Bestandteil der Organisations- und Führungsstruktur (Anhang).

---

##### **Art. 8 Sekretariat und Rechtsdienst Hochbau/Ortsplanung**

Die Dienststelle Sekretariat und Rechtsdienst Hochbau/Ortsplanung ist als Stabsstelle der Verwaltungsabteilung Hochbau/Ortsplanung zuständig für:

Sekretariat BBK (Baubewilligungskommission)

Sachbearbeitung:

- a) Formelle, insbesondere Bau- und planungsrechtliche Bearbeitung von komplexeren Baugesuchsverfahren mit Rechtsmitteln (Einsprachen, Rekurse, Baueinstellungen, Ersatzvornahmen und dgl.);
- b) Bau- und planungsrechtliche Bearbeitung von sämtlichen formellen Planungsverfahren (Sondernutzungspläne, Änderungen Zonenplan Nutzung und Zonenplan Schutz usw.);
- c) Mitwirkung in Ortsplanungsrevisionen.

Rechtsberatung:

- d) Bau-, planungs- und verwaltungsrechtliche Beratung aller Bereiche der Abteilung Hochbau/Ortsplanung und von Kunden;
- e) Beratung der Kommissionen und Fachbereiche der Verwaltungsabteilung Hochbau/Ortsplanung in öffentlich- und privatrechtlichen Belangen (Öffentliches Beschaffungswesen, Vereinbarungen, Verträge usw.);
- f) Rechtsvertretung der Verwaltungsabteilung in Einsprache-, Rekurs- oder Beschwerdeverfahren.

---

**Art. 9   Abteilungssekretariat und Sachbearbeitung Fachbereiche**

Die Dienststelle Abteilungssekretariat und Sachbearbeitung Fachbereiche ist als Stabstelle der Verwaltungsabteilung Hochbau/Ortsplanung zuständig für:

- a) Führung des Abteilungssekretariates und Unterstützung des Abteilungsleiters in administrativen Aufgaben
  - b) Betreuung des Kundenschalers
  - c) Telefon- und Postdienst
  - d) Administration Baugesuchsverfahren
  - e) Personaladministration
  - f) Fakturierung
  - g) Administration für Varianzverfahren und Arbeitsausschreibungen
  - h) Allgemeine Sekretariatsarbeiten
- 

**Art. 10   Ortsplanung und Gemeindeentwicklung**

Der Fachbereich Ortsplanung und Gemeindeentwicklung ist zuständig für:

Ortsplanung:

- a) Materielle und formelle Leitung von Revisionen der Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung von Bund und Kanton (Gemeinderichtplan, Zonenplan Nutzung und Schutz, Baureglement);
- b) Teilnahme an Vernehmlassungen für die übergeordnete Richtplanung, Planungs- und Baugesetzgebung usw. in Zusammenarbeit mit dem Sekretariat und Rechtsdienst;
- c) Raumplanung für die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung und der Ressorts (Standortplanung, Schulraumplanung usw.);
- d) Raumplanerische und ortsbauliche Begleitung von einzelnen Planungsverfahren von Privaten in Zusammenarbeit mit externen Planern (Sondernutzungspläne, Teilzonenpläne usw.).

Gemeindeentwicklung:

- e) Initiierung von städtebauliche Studien, Testplanungen, Projektentwicklungen oder Varianzverfahren für gemeindeeigene Entwicklungsgebiete;
- f) Weiterentwicklung der Zentrumsplanung und Umsetzung von Teilprojekten;
- g) Vertretung der Interessen der Gemeinde in privaten Projektentwicklungen und Varianzverfahren;
- h) Kooperative Begleitung von komplexen öffentlichen und privaten Planungen- und Entwicklungsprozessen sowie Leitung von Mitwirkungsverfahren;
- i) Mitwirkung in ressortübergreifenden Entwicklungsprojekten in verschiedenen Bereichen (Gestaltung öffentliche Aussenräume, Mobilität, Öffentlicher Verkehr, Littering, Sicherheit und Ordnung, Wirtschaftsförderung, Gemeindemarketing usw.);
- j) Informelle Mitarbeit in öffentlichen Organisationen mit dem Ziel die Gestaltung von Bauten, Anlagen, privaten und öffentlichen Aussenräumen sowie die Baukultur im Allgemeinen zu fördern (Stiftung Dorfbild, Heimatschutz usw.);
- k) Mitwirkung in regionalen oder überregionalen Arbeitsgruppen und Vereinigungen im Bereich Raumplanung und Standortförderung;

---

**Art. 11 Bauten und Projekte**

Der Fachbereich Bauten und Projekte ist zuständig für:

- a) Projektleitung für gemeindeeigene Bauprojekte und Bauten in allen Phasen von den Grundlegungen bis zur Realisierung (Projektleitung Bauherrschaft);
- b) Vorbereitung, Leitung oder Begleitung von Projektausschreibungen (Projektwettbewerbe, Studienaufträge und andere Varianzverfahren) für gemeindeeigene Bauten und Anlagen;
- c) Budgetierung und langfristige Kostenplanung;
- d) Qualitätssicherung für die gemeindeeigenen Bauten in allen Bereichen des Bauens (Städtebau, Architektur, Bautechnik, Bauökologie/Energie und Bauökonomie).

---

**Art. 12 Liegenschaftenmanagement und Gebäudeunterhalt**

Der Fachbereich Liegenschaftenmanagement und Gebäudeunterhalt ist zuständig für:

- a) Verwaltung, Bewirtschaftung und Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen
- b) Verantwortung für die Gestaltung und Werterhaltung sowie für einen optimalen Einsatz der Mittel
- c) Selbständige Planung und Realisierung von kleineren Umbau- und Sanierungsvorhaben
- d) Aufbau und Betreuung eines Gebäudeinformationssystems sowie eines digitalen Planarchivs
- e) Führung Hauswartungen
- f) Führung Unterhaltsbetrieb
- g) Wartung Energieanlagen

---

**Art. 13 Bauberatungen und Baubewilligungen, Energie und Sicherheit**

Der Fachbereich Bauberatungen und Baubewilligungen, Energie und Sicherheit ist zuständig für:

Bauberatung:

- a) Beratung und Information für Planer, Gesuchsteller und gemeindeinterne Stellen

Baubewilligungen:

- b) Führung der Baugesuchsverfahren
- c) Vorbereitung der Baugesuche mit Vorprotokoll für die Behandlung in der Baubewilligungskommission (BBK)
- d) Koordination und Zusammenfassung gemeindeinterner und kantonaler Stellungnahmen und redigieren der Baubewilligung
- e) Baukontrollen und Abnahmen
- f) Controlling Verfahrensprozess

Energie und Sicherheit:

- g) Beratung im Bereich Bauökologie/Energie und Sicherheit für das öffentliche und private Bauwesen
- h) Prüfung Energienachweise
- i) Umsetzung Arbeitssicherheit

---

## **5. Stellenplan und Stellenbeschreibungen**

---

### **Art. 14 Stellenplan- und Stellenbeschreibungen**

<sup>1</sup> Für die Stellen des Ressorts Hochbau/Ortsplanung ist der vom Gemeinderat genehmigte Stellenplan verbindlich.

<sup>2</sup> Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen des Abteilungsleiters oder der Abteilungsleiterin ergeben sich aus der vom Gemeinderat zu erlassenden Stellenbeschreibung.

<sup>3</sup> Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen der übrigen Mitarbeitenden werden in den vom Abteilungsleiter Hochbau/Ortsplanung, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Ressortchef oder die Ressortchefin Hochbau/Ortsplanung, zu erlassenden Stellenbeschreibungen geregelt.

---

## **6. Verwaltungskommissionen**

---

### **Art. 15 Kommissionen des Ressorts<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Im Ressort Hochbau/Ortsplanung ist als ständige Kommission die Baubewilligungskommission (BBK) eingesetzt.

<sup>2</sup> Je nach Aufgabenbereich und Projekt können vom Gemeinderat oder Ressort temporär tätige Gremien, Projektleitungen oder Kommissionen eingesetzt werden.

---

### **Art. 16 Baubewilligungskommission (BBK)**

<sup>1</sup> Die gemeinderätliche Baubewilligungskommission ist zuständig für die Erledigung der durch die kantonale Gesetzgebung, Gemeindereglement oder Beschluss des Gemeinderates zur selbstständigen Erledigung übertragenen Aufgaben im Baubewilligungsverfahren.

<sup>2</sup> Die Baubewilligungskommission wirkt im Übrigen beratend und unterstützend.

---

**Art. 17** <sup>2</sup>  
aufgehoben

---

## **7. Schlussbestimmungen**

---

### **Art. 18 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt sofort in Kraft.

---

<sup>1)</sup> Änderung vom 7. Oktober 2008

<sup>2)</sup> Änderung vom 7. Oktober 2008