

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 92 21
Fax 056 • 619 91 83
Internet www.wohlen.ch

Sachbearbeitung: Wegmann Marcel
Telefon 056 • 619 92 20
E-Mail wegmann.marcel@wohlen.ch

Wohlen, 24. August 2009

Bericht und Antrag 11166

Bewilligung eines Kredites von CHF 59'200 zur Einführung eines Immobilienmanagements

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 12. März 2009 reichten die Finanzkommission, die Fraktionen SVP, CVP, Freis Wohle/EVP sowie die GLP das dringliche Postulat 11146 zur Etablierung einer zukunftsgerichteten Kultur der Langfristplanung für die Gemeinde Wohlen ein. Der Antrag lautet:

„Der Gemeinderat berücksichtigt und integriert in Zukunft bei der Erstellung der Rechnung sowie bei den Planungen (Voranschlag und Finanzplan) die Themen, wie sie unter Punkt 2 skizziert sind.“

Unter den Themen, die bei Rechnung und Planung zu berücksichtigen sind, werden unter Punkt 4 folgende Anforderungen an ein Immobilienmanagement formuliert:

„Ausgangslage: In allen Finanzplänen der vergangenen Jahre wurden die grossen Sanierungen Junkholz, Schwimmbad und Kunsteisbahn (Gesamtsumme rund CHF 15 Mio.) kommentarlos in die unverbindliche Rubrik „später“ verschoben. Es drohen ein Investitionsstau sowie aufgrund plötzlich notwendiger Notmassnahmen ein völlig verfehltes Sanierungsprocedere (Beispiel Heizung Junkholz).“

„Anforderung: Es ist ein langfristiges Immobilienmanagement (u. a. Nutzungs- und Sanierungsplanung) des Immobilienportefeuilles der Gemeinde zu erarbeiten, dessen Ergebnisse in die Langfristplanung einfließen.“

Am 16. März 2009 wurde das dringliche Postulat 11146 grossmehrheitlich durch den Einwohner- rat überwiesen.

2. Situationsaufnahme

Der Bedarf nach einem Immobilienmanagement-System für die Gemeindeverwaltung wurde auch vom Gemeinderat erkannt. Der Immobiliendienstleister pom+Consulting AG, Zürich wurde beauftragt, eine erste Situationsanalyse vorzunehmen. Dabei ging es insbesondere darum, die primären Anforderungen an ein Immobilienmanagement- resp. ein Computer Aided Facility Management-System (CAFM) bezüglich Budgetierung, Instandhaltung und Instandsetzung zu definieren.

Die Versicherungssumme der Immobilien der Gemeinde Wohlen beläuft sich auf ca. CHF 220 Mio. Zur Unterstützung der Bewirtschaftungsprozesse liegen momentan nur rudimentäre Arbeitshilfsmittel vor, hauptsächlich in Form von verschiedenen Listen. CAD-Pläne, Objekt-, Raum- und Flächendaten sind nicht systematisch erfasst und abgelegt. Das Vertrags- und Rechnungswesen wird separat geführt. Mit einer geeigneten EDV-Lösung können insbesondere die Prozesse der Budgetierung (inkl. Langfristplanung), Instandhaltung und Instandsetzung unterstützt und verbessert werden.

3. Anforderungen an ein Immobilienmanagement-System

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen für ein Immobilienmanagement-System gemäss Situationsanalyse die Prozesse im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung im Vordergrund. Moderne CAFM-Systeme bieten allerdings umfangreichere Funktionalitäten an. Es ist daher vorgesehen, ein System einzuführen, das später mit zusätzlichen Modulen erweitert werden kann.

Die funktionalen Anforderungen können in prioritäre und sekundäre Anforderungen unterteilt werden. Prioritär sind die folgenden Prozesse:

- Inventarmanagement
- Management von Objektstammdaten
- Unterhalt inkl. Budgetierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Weitere denkbare Anwendungen, momentan mit zweiter Priorität:

- Flächen- und Raummanagement
- Submission- und Vertragswesen
- Energiestatistik (wird separat erfasst)

Zurzeit nicht relevant sind die Module Belegungsplanung, Überwachung und Reinigung.

Im Rahmen der Situationsanalyse wurde eine erste Auswahl im Markt verbreiteter Systeme untersucht. Insgesamt wurden 12 Systeme grob bewertet. Es zeigt sich, dass die meisten Systeme die beschriebenen Anforderungen erfüllen. Allerdings bewegen sich die Investitions- und Lizenzkosten teilweise ausserhalb des für die Gemeinde Wohlen adäquaten Kostenrahmens.

pom+ hat aufgrund von Erfahrungswerten ein Budget erstellt, mit dem die geforderten Anforderungen umgesetzt werden können. Die Verhandlungen mit möglichen Anbietern wurden allerdings noch nicht aufgenommen.

4. Umsetzung

Es ist vorgesehen, die Einführung eines Immobilienmanagement-Systems modular zu gestalten. Unterhalt und Budgetierung sind dabei prioritär zu behandeln. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Schritten. Nach der Initialisierung und Voranalyse sollen nun die Phasen 2 (Evaluation) und 3 (Implementierung und Einführung) ausgelöst werden:

- | | |
|----------------|--|
| Phase 1 | Initialisierung und Voranalyse
(vgl. vorliegender Bericht) |
| Phase 2 | <i>Evaluation</i> <ul style="list-style-type: none">> Erstellung Pflichtenheft> Ausschreibung (mit Referenzbesuchen / Anbieterpräsentationen)> Vergabe |
| Phase 3 | <i>Implementierung und Einführung</i> <ul style="list-style-type: none">> Entwicklung Systemspezifikationen> Definition Betriebs- und Organisationskonzept> Aufbereitung der vorhandenen Grundlagen / Datenerhebung> Schulung der beteiligten Personen> Einführung |
| Phase 4 | Betrieb |
| Phase 5 | Optimierung |
| Phase 6 | Weiterentwicklung, allenfalls Modulausdehnung |

Der Terminplan sieht folgendermassen sein:

Bewertung / Ausschreibung (Evaluation)	Januar – April 2010
Pilotphase / Rollout (Implementierung / Einführung)	Mai – Juni 2010
Kommunikation / Schulung	Juli 2010

5. Kosten

Die Kosten eines Immobilienmanagement-Systems setzen sich zusammen aus den Systemkosten für die Software und aus den Kosten für Dienstleistungen, d. h. Konzeption, Konfiguration, Installation, Dokumentation und Schulung.

Für die anfallenden Kosten für Dienstleistungen liegt eine Aufwandschätzung vor. Dabei handelt es sich um ein Kostendach für die notwendigen Leistungen für die Evaluation, Implementierung und Einführung des Immobilienmanagements.

Die Systemkosten für die Software sind abhängig vom gewählten Produkt. Der Kreditantrag bezieht sich auf eine geschätzte Kostengrösse für die Umsetzung der Grundanforderungen für die gemäss Kap. 3 beschriebenen Prozesse (Inventarmanagement, Management von Objektstammdaten sowie Unterhalt inkl. Budgetierung, Instandhaltung, Instandsetzung).

Dienstleistungen

- | | |
|---|--------------|
| ➤ Bewertung / Ausschreibung (Evaluation) | CHF 10'500.- |
| ➤ Pilotphase / Rollout (Implementierung / Einführung) | CHF 9'000.- |
| ➤ Kommunikation / Schulung | CHF 4'500.- |

Systemkosten

CHF 30'000.-

Nebenkosten (2%)

CHF 1'000.-

MWSt (7.6%)

CHF 4'200.-

Total

CHF 59'200.-

6. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung eines Kredites von CHF 59'200 zur Einführung eines Immobilienmanagements.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler, Gemeindeammann



Daniela Betschart, Gemeindeschreiber-Stv.

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Bauverwaltung (MW, fp)