

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 29. Oktober 2014
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 464389
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Immobilienmanagement; mehrjähriger Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Immobilienmanagement.....	3
3.3	Liegenschaftsrechnung.....	4
3.4	Termine, Vorgehensplan.....	4
3.5	Informationssicherheit und Datenschutz (ISDS).....	4
3.6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Unabhängigen Prüfung der Informatik im Kanton Bern (UPI)	4
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	5
4.1	Kostenübersicht	5
4.2	Wirtschaftlichkeit.....	5
4.3	Folgekosten	5
4.4	Folgen eines Verzichts.....	5
5	Antrag.....	6



1 Zusammenfassung

Gestützt auf die diesbezügliche Planungserklärung des Grossen Rates vom November 2013 und die überwiesene Motion 295-2013 Grimm "Liegenschaftsmanagement für den Kanton" wird vorliegend ein Kredit von insgesamt **Fr. 3'350'000.--** beantragt, damit die nötigen Massnahmen zur Einführung eines umfassenden kantonalen Immobilienmanagements zeitgerecht umgesetzt werden können.

Das Amt für Grundstück und Gebäude (AGG) bewirtschaftet ein Immobilienportfolio von rund 2'500 kantonseigenen Gebäuden mit einem versicherten Neuwert von Fr. 5 Mrd. Die jährlichen Kosten für den Liegenschaftsbetrieb (Deckungsbeitrag III) betragen rund Fr. 330 Mio. pro Jahr. Das Immobilienportfolio umfasst zusätzlich rund 600 Mietobjekte, die zur Erfüllung der kantonalen Aufgaben dienen. Der Mietkosten belief sich im Jahr 2013 auf rund Fr. 80 Mio.

Das Immobilienmanagement unterliegt seit einigen Jahren einem rasanten grundlegenden Wandel, der insbesondere durch den vielfältigen Einsatz neuer Informatiksysteme vorangetrieben wird. Dank der heutigen modernen Informatik ist es möglich, eine Vielzahl an Daten und Informationen zu Kosten, Flächen, Verbräuchen oder Zuständen zu erfassen, auszuwerten, zu interpretieren und damit plan- und steuerbar zu machen. Diese Grundlagen erlauben den zuständigen Organen, die erforderlichen Entscheide zu treffen und die Umsetzung zu überwachen.

Mit dem beantragten Kredit sollen die geeigneten Softwares, wie ein Computer-Aided Facility Management Tool (CAFM), beschafft und das bereits für das kaufmännische Immobilienmanagement und das Baukostenmanagement eingesetzte SAP erweitert werden. Diese Massnahmen werden ein umfassendes Immobilienmanagement ermöglichen, das die Steuerung des Immobilienportfolios, eine gebäudespezifische Liegenschaftsrechnung, das Flächen- und Unterhaltsmanagement und das Facility Management umfasst. Es sind erhebliche Effizienz- und Effektivitätssteigerungen im Immobilienmanagement zu erwarten.

2 Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 6, 12 und 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3 Beschreibung des Geschäfts

3.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat hat im Rahmen der Haushaltsdebatte im November 2013 eine Planungserklärung beschlossen, die fordert, dass "die gesamtstaatlichen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen (AKV) im Bereich der Gebäudebewirtschaftung beim Amt für Grundstücke und Gebäude zu bündeln sind, um sicherzustellen, dass ab 2017 für jedes Gebäude eine Liegenschaftsrechnung erstellt werden kann". Die Verbesserungen sollen weiter zur Optimierung der Prozesse und zu finanziellen Einsparungen führen. Weiter sei zu prüfen, inwiefern die bestehenden Liegenschaften für die jeweilige Nutzung geeignet sind und wie Verbesserungen erreicht werden können. In die gleiche Richtung zielt die vom Grossen Rat im Juni 2014 über-

wiesene Motion 295-2013, Grimm, welche die Einführung einer detaillierten Liegenschaftsrechnung für die kantonalen Liegenschaften fordert. Der Regierungsrat hatte die Annahme der Motion beantragt.

2011 mussten die beiden Fachapplikationen "Procon" und "Levis" für das kaufmännische Immobilienmanagement für das AGG und TBA ersetzt werden. Zudem sollte sich die neue Software als Basis eignen für den etappenweisen Aufbau eines professionellen, integrierten Immobilienmanagementsystems. Bei der damaligen WTO-Ausschreibung hat SAP den Zuschlag bekommen und mit dem entsprechenden Verpflichtungskredit vom 16. November 2011 wurde der Ersatz der früheren Fachapplikationen "Procon" und "Levis" durch SAP bewilligt. Seit 2013 bewirtschaftet nun das AGG Mietverträge und das Projektkostenmanagement in SAP.

Im März 2013 hat die Finanzkontrolle einen Bericht zur Dienststellenprüfung im AGG vorgelegt. Mit der Wesentlichkeit "gross" stellt sie darin fest, dass in den verschiedenen fachspezifischen Applikationen für die Bewirtschaftung der bautechnischen Daten (wie IMSware, STRATUS und LINIS) Redundanzen bestehen. Dies verursache Ineffizienzen, die zu beheben seien. Die Mängel sind erkannt und sollen nun mit der geeigneten Software für ein umfassendes Immobilienmanagement behoben werden.

3.2 Immobiliendatenmanagement

Beim Immobilienmanagement geht es darum, die Erstellungs- und Nutzungskosten von Immobilien konsequent bezogen auf den gesamten Lebenszyklus zu berechnen. Zudem lassen sich erhebliche Effizienz- und Effektivitätssteigerungen erwarten, wenn das gesamte Immobilienportfolio mit Hilfe von klaren strategischen Vorgaben und auf der Basis eines transparenten, zahlenbasierten Controlling-Instrumentariums aktiv gesteuert und bewirtschaftet werden kann. Ferner lässt sich die Beziehung zwischen den unterschiedlichen Rollen "Eigentümer/Bauherr" einerseits und den "Nutzern" einer Immobilie andererseits auf der Basis eines klar strukturierten Bestellprozesses für beide Seiten verlässlich regeln.

Das AGG entwickelte im Jahr 2013 eine zeitgemässe Organisation für ein kantonales Immobilienmanagement. Dabei soll das AGG nicht nur für die Erstellung bzw. den Umbau sowie die Instandsetzung und Bewirtschaftung der Gebäude, sondern teilweise auch für den Betrieb als Kompetenzzentrum des Kantons Bern wirken und eine ganzheitliche Betrachtung und Steuerung der Lebenszykluskosten sicherstellen.

Konkret verfolgt das AGG dabei folgende Ziele:

- Voraussetzungen schaffen, um das kantonale Immobilienportfolio vorausschauend, kundenorientiert und kostenbewusst zu steuern.
- Die für die Erstellung und Bewirtschaftung von kantonalen Hochbauten zur Verfügung gestellten finanziellen Mitteln unter den Aspekten der strategischen Grundsätze für das kantonale Immobilienmanagement (RRB 1885 vom 25.10.2006) verwenden.

Dafür muss ein modernes, umfassendes digitales Hilfsinstrument für das Bewirtschaften der Immobiliendaten eingerichtet und in das bestehende Enterprise Resource Planning System (ERP) SAP integriert werden.

Bisher werden beim AGG insbesondere die Flächendaten mit dem Tool IMSware verwaltet. IMSware entspricht jedoch nicht den Anforderungen, die für die Erstellung einer gebäudebezogenen Abrechnung und ein Reporting mit den notwendigen Kennzahlen nötig sind. Es

erlaubt keine Einbindung und Verarbeitung von Finanzdaten, die für eine umfassende Bewirtschaftung und eine Liegenschaftsrechnung pro Gebäude benötigt werden. Neben den Bewirtschaftungskosten fehlt der Zugriff auf Baupläne, Daten zum Energie- und Wasserbedarf für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung und auf die Energiebedarfskennzahlen pro Gebäude für einen Energieeffizienzvergleich. Daher soll IMSware abgelöst und ein neues CAFM-Tool mit Integration in SAP beschafft werden.

3.3 Liegenschaftsrechnung

Die Liegenschaftsrechnung liefert eine renditeorientierte Betrachtungsweise auf das Immobilienportfolio. Sie umfasst sämtliche Kosten (Abschreibungen, Personal- und Sachkosten) und Erträge. Um alle Kosten in SAP ausweisen zu können, sind die SAP-Module den Bedürfnissen eines Immobilienmanagements anzupassen. Dank diesen wird eine individuelle Liegenschaftsrechnung in SAP ermöglicht.

Voraussetzung für den Aufbau der Liegenschaftsrechnung in SAP ist eine Erweiterung der bereits bestehenden Teilautonomie vom kantonalen Finanzinformationssystem (FIS). Die Finanzdirektion hat der Erweiterung auf die Anlagenbuchhaltung, das Kreditmanagement und die Zeiterfassung in SAP zugestimmt. Spätestens für die Konzernabschlüsse (Jahresabschluss und Planung sowie erweiterte Monatsabschlüsse) werden die Daten aus SAP nach FIS in Bilanz und Erfolgsrechnung übertragen.

3.4 Termine, Vorgehensplan

Der Kauf der Softwarelizenzen und die Einbindung des CAFM-Tools wurden nach den Bestimmungen des Beschaffungsrechts offen ausgeschrieben (WTO-Ausschreibung). Das Projekt soll ab Januar 2015 in verschiedenen Etappen bis im Frühjahr 2017 realisiert werden. Bis Ende 2015 sind die Einführung des CAFM-Tools, die Ablösung der heutigen Software (IMSware) und die Anpassungen in SAP durchzuführen, damit die Erstellung einer Liegenschaftsrechnung ab dem 1. Januar 2016 möglich ist. Im Anschluss daran sollen weitere Optimierungen für ein zeitgemässes Portfolio- und Energiemanagement vorgenommen werden. Auch diese Beschaffungen richten sich nach dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

3.5 Informationssicherheit und Datenschutz (ISDS)

Die vorgeschriebene Analyse wurde durchgeführt. Sämtliche Vorgaben zum Datenschutz und zur Informationssicherheit werden eingehalten.¹

3.6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Unabhängigen Prüfung der Informatik im Kanton Bern (UPI)

Bei der Einführung der geplanten Fachapplikationen werden die Empfehlungen aus dem UPI-Bericht berücksichtigt. Sollte SAP künftig auch kantonsweit eingesetzt werden, werden die damit zusammen hängenden Anforderungen im Rahmen des Projekts IT@BE direktionsübergreifend zu definieren sein. Soweit nötig werden sie in der Folge auch in die Handhabung des Immobilienmanagements einfließen.

¹ vgl. dazu Direktionsverordnung der Finanzdirektion vom 3. Januar 2011 über Informationssicherheit und Datenschutz (ISDS DV, BSG 152.040.2)

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisbasis: Landesindex der Konsumentenpreise, Basis September 2014.

Gesamtkosten (inkl. MWSt von 8%)	Fr.	3'445'200.00
bestehend aus:		
– Voranalyse	Fr.	95'200.00
– Implementierung	Fr.	1'825'000.00
– Migration, Schnittstellen	Fr.	215'000.00
– Softwarelizenzen	Fr.	380'000.00
– Anpassungen SAP für Liegenschaftsrechnung	Fr.	200'000.00
– Externe Unterstützung (u.a. Projektleitung)	Fr.	420'000.00
– Einführung, Schulung	Fr.	310'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebliche Kreditsumme nach Art. 141 ff. FLV	Fr.	3'445'200.00
abzüglich bereits bewilligte Ausgaben für die Voranalyse	– Fr.	95'200.00
Zu bewilligender Kredit	Fr.	3'350'000.00

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG. Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit diesem Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Wirtschaftlichkeit

Die Ablösung von IMSware auf ein zeitgemässes CAFM-Tool wird ein effizientes Immobilienmanagement ermöglichen. Sie ist sinnvoll, da die dafür erforderlichen SAP Komponenten bereits im Rahmen vom Projekt "ZAPSAP" eingesetzt werden. Die Daten werden nicht mehr in verschiedenen fachspezifischen Applikationen und Excellisten manuell eingepflegt und redundant geführt werden müssen. Die einheitliche Erfassung und Auswertung wird die Aussagekraft der Daten als Entscheidungsgrundlage deutlich verbessern. Die Nutzung der räumlichen Infrastruktur durch die Nutzerdirektionen kann zentral strukturiert und einheitlich erfasst werden. Schliesslich werden die Nutzungs- und Immobilienkennzahlen als Grundlagen für ein Benchmarking zur Optimierung des Immobilienportfolios dienen und Vergleiche erlauben mit anderen öffentlichen Verwaltungen und deren subventionierten Bauvorhaben (u.a. Hochschulen, Strafvollzug). Die Einführung einer Liegenschaftsrechnung wäre daher ohne die integrierte Softwarelösung nur mit zusätzlichem Personal möglich.

4.3 Folgekosten

Es werden jährliche Betriebskosten für Wartung und Lizenzen in der Höhe von voraussichtlich jährlich Fr. 142'000.-- anfallen. Bei der heutigen Lösung betragen die Betriebskosten jährlich Fr. 79'000.--, verursachen jedoch sehr ineffiziente Prozesse mit deutlich kleinerem Nutzen.

4.4 Folgen eines Verzichts

Ohne die Umsetzung des Projekts können die entsprechende Planungserklärung und die Motion 295-2013 nicht vollzogen werden. Konkret hiesse dies, dass auf alle Vorteile eines deutlich verbesserten Immobilienmanagements verzichtet würde.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf