



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 27. Februar 2024

9.5.1.3 Software, Fachapplikationen
Fachapplikationen Hochbau und Liegenschaften; Kreditbewilligung

44

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung ☒
		Website ☒

Ausgangslage

Die aktuellen Abläufe und Arbeitsinstrumente der Abteilung Hochbau und Liegenschaften wurden überprüft und ein Vergleich mit zeitgemässen Branchenlösungen durchgeführt. Hierbei ist aufgefallen, dass im Bereich Liegenschaften ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Die Einführung spezialisierter Informatikanwendungen im Verwaltungswesen verspricht nicht nur eine Steigerung der Effizienz, sondern auch eine Verbesserung der Gesamtqualität und Transparenz im gesamten Lebenszyklus der Gemeindeliegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens.

Es wurde festgestellt, dass in den Bereichen Immobilienverwaltung, Facility Management und Bau- bzw. Kostenmanagement Fachapplikationen gewinnbringend eingesetzt werden können. Heute erfolgt z. B. die Bewirtschaftung der unterschiedlichen Objekte – hierzu gehören Wohnungen, Gewerbeflächen, Bootsplätze, Parkplätze, landwirtschaftliche Pachtflächen, Baurechtsgrundstücke, Familiengärten und Gräber – uneinheitlich. Dies geschieht entweder in Papierform, mit Excel, mit Mietvertragsvorlagen des Hauseigentümerverbands oder via NEST-Modul.

Erwägungen

In Zeiten zunehmender digitaler Transformation ist der Einsatz moderner Softwarelösungen entscheidend, um die Anforderungen an eine zeitgemässe und effektive Bewirtschaftung der Ressourcen optimal zu erfüllen. Hierfür wurden die beiden Programme ImmoTop2 und Messerli BAUAD geprüft, welche bereits einen hohen Marktanteil auf dem Schweizer Markt haben und sich in der Branche bewährt haben. Für die optimale Nutzung der Programme und Steigerung der Effizienz im Ablauf ist die Beschaffung von drei iPads sinnvoll. Die iPads können zu Terminen ausser Haus mitgenommen und die Daten direkt vor Ort ins Programm eingegeben werden.

ImmoTop2

Es wurden zwei Immobilienbewirtschaftungstools evaluiert: ImmoTop2 der W&W Immo Informatik AG, Affoltern am Albis, sowie AbaImmo der OBT AG, Zürich. Aufgrund des wesentlich besseren Preis-Leistungs-Verhältnisses (AbaImmo würde ungefähr die dreifachen Kosten verursachen) wird die Beschaffung von ImmoTop 2 beantragt. Die Lösung ermöglicht

eine einfache Erfassung verschiedener Objekttypen sowie die Erstellung individueller Mietvertragsvorlagen und Abrechnungen. Die Schnittstelle zur vorhandenen Abacus Buchhaltungssoftware ist gewährleistet.

Messerli Bauadministration (BAUAD)

Die Messerli Bauadministration wird in ca. 60 % der Bau- und Immobilienfirmen für die Verwaltung eingesetzt. Mit der Software kann eine strukturierte Objektführung gewährleistet werden. Die Kostenvoranschläge und Kostenkontrollen der anstehenden grossen Projekte werden in einheitlicher und übersichtlicher Weise ermöglicht. Angebotsvergleiche, Vergabeanträge, Auftragsbestätigungen und Werk- bzw. Dienstleistungsverträge werden zukünftig auf einer einheitlichen Datenbasis erstellt und übersichtlich verwaltet. Die Nutzung dieser Software kann ebenfalls auf die Schule, die Werke und den Werkhof ausgeweitet werden.

Kosten

Die Gesamtkosten der Fachapplikationen, getrennt nach einmaligen und jährlich wiederkehrenden Kosten, sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Fachapplikation	Einmalige Kosten in CHF	Jährlich wiederkehrende Kosten in CHF
ImmoTop2 Lizenz für zwei Nutzer/innen	14'714.00	2'420.80
Messerli BAUAD Lizenz für drei Nutzer/innen (inkl. Werke, Schule etc.)	19'520.00	1'692.00
Schulungskosten nach Aufwand	1'500.00	0.00
CRB Lizenzkosten für Nutzung der NPK Kapital	256.00	2'355.00
Betrieb/Unterhalt der beiden Applikationen durch RIZ	0.00	2'250.00
iPad (3 Stück) zur Nutzung für Hochbau und Liegenschaften, Werke, Schule etc.	2'250.00	360.00
Total Kosten	38'240.00	9'077.80
Zuzüglich MWST (8.1 %)	3'097.45	735.30
Total Kosten inkl. MWST	41'337.45	9'813.10

Finanzielles

Im Budget 2024 ist auf den entsprechenden Konti (Kst 1030 Informatik, Koa 311300 Anschaffung Hardware, Koa 311800 Anschaffung immaterielle Anlagen und Koa 315800 Unterhalt immaterielle Anlagen) kein Betrag eingestellt.

Rechtliches

Ausgabenkompetenz über im Budget nicht enthaltene Ausgaben

Gestützt auf Artikel 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis CHF 500'000 im Jahr, und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 50'000 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis CHF 100'000 im Jahr, zuständig. Die finanzielle Kompetenz liegt demnach beim Gemeinderat.

Kredite zulasten der freien Kompetenz des Gemeinderats

Die Kredite zulasten der freien Kompetenz des Gemeinderats in der Höhe von CHF 500'000 für das Jahr 2024 sind mit der vorliegenden Kreditbewilligung von CHF 41'337.45 nicht ausgeschöpft. Ebenso sind jährlich wiederkehrenden Kredite bis zur Höhe von CHF 100'000 zulasten der freien Kompetenz des Gemeinderats mit den zu bewilligenden jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 9'813.10 nicht ausgeschöpft (vgl. separate Kontrolle über die Kredite zulasten freier Kompetenz Gemeinderat 2024).

Dienstleistungen

Gemäss Anhang 2 der Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) können Aufträge für Dienstleistungen mit einem Auftragswert von unter CHF 150'000 freihändig vergeben werden. Bei der Berechnung des Auftragswerts wird jede Art der Vergütung, ohne Mehrwertsteuer, berücksichtigt. Ein Auftrag darf nicht in der Absicht aufgeteilt werden, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen (§ 2 Abs. 1 und 2 der Submissionsverordnung). Die freihändige Auftragsvergabe ist demnach im vorliegenden Fall gerechtfertigt.

Beschluss

1. Für die Anschaffung der Software ImmoTop2 und Messerli BAUAD wird zulasten des freien Kredits des Gemeinderats und der Erfolgsrechnung 2024, Koa 311800 Anschaffung immaterielle Anlagen, Kst 1030 Informatik, ein einmaliger Kredit von CHF 38'905.20 sowie ebenfalls zulasten des freien Kredits des Gemeinderats und der Erfolgsrechnung 2024, Koa 315800 Unterhalt immaterielle Anlagen, Kst 1030 Informatik, ein Kredit pro rata CHF 5'500, alsdann ein jährlich wiederkehrender Kredit von CHF 9'813.10 bewilligt.
2. Für die Anschaffung von drei iPads wird zulasten des freien Kredits des Gemeinderats und zulasten der Erfolgsrechnung 2024, Koa 311300 Anschaffung Hardware, Kst 1030 Informatik, ein Kredit von CHF 2'432.25 bewilligt.
3. Dieser Kredit gilt mit vorliegendem Beschluss als abgerechnet.
4. Der Fachverantwortliche ICT und der Abteilungsleiter Hochbau und Liegenschaften werden mit dem Vollzug (Vergabe und Vertragsunterzeichnungen) beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Ausgaben zu tätigen.
5. Der Fachverantwortliche ICT wird beauftragt, für die jährlich wiederkehrenden Kosten künftig rund CHF 9'900 im Budget einzustellen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Finanzen
- Fachbereich ICT
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 1. März 2024