

Ratschlag

betreffend

Datenerhebung und EDV-Systeme zur Einführung eines Raum- und Flächenmanagements

vom 18. Januar 2005 / 031659 / FD

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Das Begehren	3
2	Die Ausgangslage	3
	2.1 Allgemeines	3
	2.2 Das Projekt Zentrale Raumdienste	4
3	Der Inhalt dieses Ratschlages	8
	3.1 Die Datenerhebung	8
	3.2 Das Raum- und Flächenmanagement-System (CAFM-System ¹)	9
	3.3 Das Immobilien Management Informationssystem (Immo MIS)	9
4	Kosten und Nutzen	10
	4.1 Die Investitionen	10
	4.2 Die Betriebskosten	11
	4.3 Der Nutzen	11
	4.4 Die Wirtschaftlichkeit	12
	4.5 Die Projektrisiken	13
5	Die Risiken bei Nichtrealisierung	13
6	Schlussbemerkungen und Antrag	14

¹ Computer Aided Facility Management-System

1 Das Begehren

Wir gestatten uns, Ihnen den vorliegenden Ratschlag betreffend Datenerhebung und EDV-Systeme zur Einführung eines Raum- und Flächenmanagements vorzulegen. Für die Erhebung der Datenbasis und die Einführung der notwendigen Informatiksysteme wird ein Kredit im Umfang von CHF 3,0 Mio. beantragt.

Aus finanzrechtlicher Sicht handelt es sich bei diesem Kredit um eine neue Ausgabe gemäss § 22 des Finanzhaushaltsgesetzes, welche dem fakultativen Referendum unterliegt.

2 Die Ausgangslage

2.1 Allgemeines

Immobilien sind kapitalintensive Sachwertanlagen, deren Wertschöpfung durch die Entwicklung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfelds beeinflusst wird. Das Immobilienumfeld verändert sich zunehmend und immer rascher, u.a. durch die technologische Entwicklung der Kommunikationsmittel und deren Einfluss auf die Arbeitsweise. Anstelle der statischen Immobilienbetreuung ist mehr und mehr eine dynamische Immobilienbewirtschaftung erforderlich. Sie wird zur Führungsaufgabe, welche eine klare Zielsetzung voraussetzt. Die Immobilienbewirtschaftung umfasst die strategische Ebene des Portfoliomanagements² sowie die operative Ebene der Objektbewirtschaftung³. Dass damit ein beträchtliches Spar- und Optimierungspotential erschlossen werden kann, wurde nicht nur in der Privatwirtschaft erkannt. Auch bei der öffentlichen Verwaltung mit ihren bedeutenden Immobilienbeständen setzt sich das neue Verständnis des Immobilienmanagements zunehmend durch. Weit fortgeschritten sind die Projekte der Stadt Zürich, der Schweizerischen Post, des Bundes (Bundesamt für Bauten und Logistik) und des Kantons Aargau.

Das Immobilienportefeuille des Kantons Basel-Stadt (mit Einschluss der Einwohnergemeinde der Stadt Basel) umfasst folgende Vermögenswerte:

Vermögensart	Bewertungsart	Betrag
Verwaltungsvermögen (VV)	Wiederbeschaffungswert	ca. CHF 5.5 Mia.
Finanzvermögen (FV)	Anlagewert	ca. CHF 1.0 Mia.
Pensionskasse (PKBS)	Anlagewert	ca. CHF 1.0 Mia.
Total		ca. CHF 7.5 Mia.

² Optimierung der Liegenschaftsentwicklung, der Liegenschaftszusammensetzung und deren Positionierung auf dem Markt

³ Raum- und Flächenmanagement zur nachhaltigen und sparsamen Verwendung des kostbaren Gutes Raum, Objekt- und Bewirtschaftungsstrategie zur Optimierung der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung

Die Optimierung des Immobilienmanagements war als Vorhaben des Regierungsrats erstmals im Politikplan 2002-2005 enthalten: „Überprüfen des Immobilienmanagement für die staatlichen Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen zur Optimierung der Steuerungsmöglichkeiten für den Regierungsrat (Finanzierung, Wirtschaftlichkeit, Qualitätssicherung)“. Eine interdepartementale Arbeitsgruppe erarbeitete anschliessend erste Grundlagen.

Im Herbst 2003 genehmigte der Regierungsrat ein Grobkonzept, welches auf den Grundsätzen eines modernen Immobilienmanagements mit folgenden drei Rollen basiert:

- Immobiliennutzer (Mieter)
- Eigentümerversammlung (EV)
- Hochbaudienste (HD, als Erbringer von Leistungen)

Mitte 2004 entschied der Regierungsrat, dass die Eigentümerversammlung im Finanzdepartement durch die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) wahrgenommen werden soll. Er genehmigte die Aufgaben- und Kompetenzzuteilung für die drei Kernaufgaben Bewirtschaftung, Projektabwicklung und Portfoliomanagement und beauftragte eine interdepartementale Projektorganisation „Zentrale Raumdienste“, bis Ende 2004 ein Detailkonzept zu erarbeiten.

2.2 Das Projekt Zentrale Raumdienste

Das Projekt Zentrale Raumdienste (ZRD) ist ein departementsübergreifendes Organisationsprojekt, das in der Kompetenz des Regierungsrates liegt. Aufgrund seiner positiven Wirtschaftlichkeit hat es für den Regierungsrat eine grosse Priorität.

Zielsetzungen

Mit dem Projekt „Zentrale Raumdienste“ sollen insbesondere folgende übergeordnete Ziele erreicht werden:

- Institutionalisierte und professionelle Wahrnehmung der Eigentümerinteressen, insbesondere Stärkung der wirtschaftlichen Sichtweise
- Wertsteigerung des Gesamtportfolios durch Optimierung des Bestands und der Nutzung
- Mittelfristige Reduktion der Raumbedürfnisse durch Einführung von budgetwirksamen Mieten für Nutzer von staatseigenen Liegenschaften

Projektorganisation

Zur Durchführung des Projekts hat der Regierungsrat eine Projektorganisation eingesetzt, in welcher auf allen Stufen Vertreter der drei „Rollen“ (Nutzer, Eigentümerversammlung, Hochbaudienste) beteiligt sind. Das Projekt wird durch eine regierungsrätliche Delegation (Vorsteher/in Finanzdepartement, Baudepartement und Sanitätsdepartement)

gesteuert und eine interdepartementale Projektsteuerung/Projektleitung geleitet. Die Projektarbeiten erfolgen in fünf Teilprojekten. Die Projekte anderer Gemeinwesen (z. B. Stadt Zürich) zeigen, dass die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Eigentümervertretung und Hochbaudiensten entscheidend ist. Zudem ist der frühzeitige Einbezug der Nutzer wichtig. Die Projektorganisation hat sich bereits in der Konzeptphase bewährt und soll auch bei der Umsetzung in geeigneter Form weitergeführt werden.

Projekthinhalte

Das Projekt Zentrale Raumdienste umfasst folgende fünf Teilprojekte:

➤ **Investitionsablauf (Teilprojekt 1)**

Mit der neuen Rollenteilung zwischen Eigentümervertretung, Hochbaudiensten und Nutzern wurden die Abläufe zur Planung und Realisierung bei Neubauprojekten (Neuinvestitionen), Instandsetzungen von Bauten (gebundene Ausgaben) und der Instandhaltung (laufender Unterhalt) neu geregelt. Die Zuständigkeiten für strategische Planung, Erstellung von Pflichtenheften für Bauaufgaben, Projektleitung bei der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben und Antragstellung an die Entscheidorgane sind darin festgelegt.

➤ **Raum- und Flächenmanagement (Teilprojekt 2)**

Das Konzept zum Raum- und Flächenmanagement regelt die technischen und organisatorischen Fragen der budgetwirksamen Verrechnung von Mieten an die internen Nutzer von Räumen und Flächen in Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Dazu sind alle Mietflächen der Dienststellen zu erfassen und in einem Raum- und Flächenmanagement-System nach Art, Lage, Ausstattung und Belegung zu hinterlegen. Diese Datenbank-Applikation wird mit dem Fachbegriff CAFM-System (Computer Aided Facility Management System) bezeichnet.

➤ **Baubuchhaltung (Teilprojekt 3)**

In der Baubuchhaltung erfolgt einerseits die finanzielle Steuerung der Bauprojekte (das Projektrechnungswesen) und andererseits werden hier die Liegenschaftswerte (Anlagenbuchhaltung) nachgeführt. Es wird abgegrenzt, welche Investitionen wertvermehrend und damit mietzinsbestimmend sind und welche werterhaltend sind und damit nicht auf die Mieten überwälzt werden dürfen. Heute befindet sich diese Buchhaltung im Hochbau- und Planungsamt des Baudepartements. Mit der Einführung der neuen Rollenzuweisung ist festzulegen, wer welche Bereiche der Baubuchhaltung in welcher Projektphase führt. Dieses Teilprojekt wird im Frühjahr 2005 gestartet.

➤ **Finanzielle Führung (Teilprojekt 4)**

Das Konzept für die Finanzielle Führung beschreibt die Ziele, Massnahmen und Kennzahlen, welche für die Steuerung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, des Finanzvermögens und der PKBS notwendig sind. Die entsprechenden Daten zur Managementinformation werden in einem Immobilien Management Informationssystem (Immo MIS) bewirtschaftet. Die Informatik-Lösung ist in die strategisch auf SAP ausgerichtete Softwareumgebung der kantonalen Verwaltung einzubetten.

➤ Organisations- und Personalentwicklung (Teilprojekt 5)

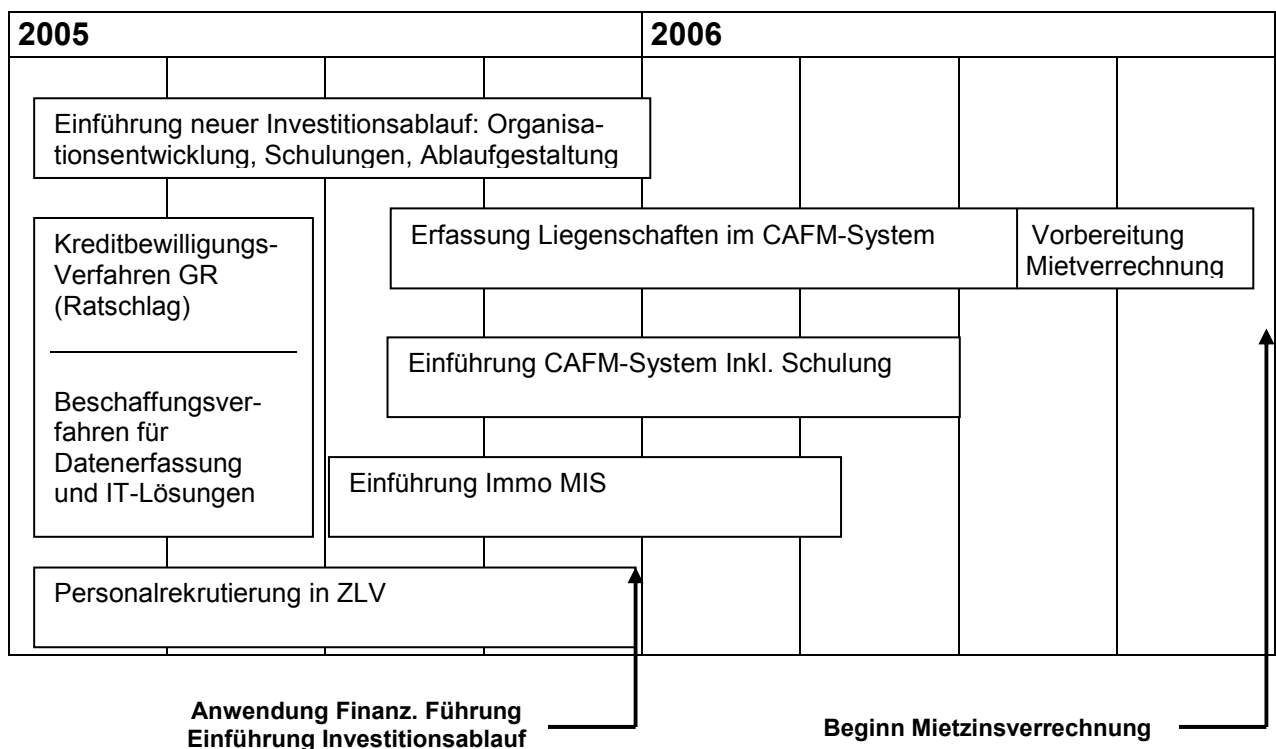
Die im Immobilienmanagement neu wahrgenommenen Aufgaben erweitern den Aufgabenbereich der heutigen ZLV beträchtlich. Sie erfordern eine Neustrukturierung der ZLV und führen zur Schaffung von zehn neuen Stellen. Die entsprechenden neuen Stellen in den Bereichen Portfoliomanagement, Raumbewirtschaftung und Controlling sind zu besetzen. Diese zusätzlichen Personalressourcen bewirken keine Mehrkosten in der laufenden Rechnung, da sie gemäss Vorgaben des Regierungsrats vom Baudepartement (2.5 Stellen) sowie vom Finanzdepartement finanziell kompensiert werden mussten.

Termine

Die Projektplanung ZRD sieht für die Umsetzungsphase folgende Meilensteine vor:

- Einführung neuer Investitionsablauf: 1.1.2006
- Anwendung der finanziellen Führung Immobilien: 1.1.2006
- Verrechnung budgetwirksamer Mieten: 1.1.2007

Diagramm Terminplanung Projekt ZRD:



Referenzprojekte

Ähnlich gelagerte Projekte, auf deren Erfahrungen das Projekt ZRD aufbauen kann, sind bei der Stadt Zürich, der Schweizerischen Post, dem Bund (Bundesamt für Bauten und Logistik) und beim Kanton Aargau in Realisierung bzw. teilweise bereits eingeführt. Zudem wurden auch Konzepte privater, professioneller Liegenschaftseigentümer, wie

etwa der National Versicherungsgesellschaft, mit in die Überlegungen einbezogen. Folgende wichtige Erkenntnisse konnten daraus gezogen werden:

- Zur Sicherstellung einer optimalen Zusammenarbeit zwischen Nutzer, Eigentümervertretung und Hochbaudiensten ist es unabdingbar, dass die partnerschaftliche Zusammenarbeit nicht nur beim obersten Kader, sondern auf allen Stufen kommuniziert, verbessert und gelebt wird.
- Nutzen des Raum- und Flächenmanagements bei der Realisierung namhafter Einsparungen von Bewirtschaftungskosten (z. B. Reinigung) durch zentrale Beschaffung
- Vergleich von Kostenschätzung und Abwicklung (mit intern geführtem Projektoffice) der Raum- und Flächendatenerfassung eines ähnlich grossen Liegenschaftsbestandes wie ihn der Kanton Basel-Stadt besitzt.
- Vergleich der Prozesse und Instrumente der finanziellen Führung mit einem neu eingeführten Immobilien Managementinformationssystem (Immo MIS), das auch Daten aus anderen Systemen, wie z.B. aus Bauabrechnungssystemen, auswertet. Ähnliche Schnittstellen werden für die Führung der Anlagenwerte zum PKC-System⁴ einzurichten sein.

3 Der Inhalt dieses Ratschlags

Beim Projekt Zentrale Raumdienste handelt es sich schwergewichtig um ein Organisationsprojekt, das in die Kompetenz des Regierungsrats fällt. Es geht darum, bei Investitionen im Hochbaubereich und bei der Bewirtschaftung der kantonalen Immobilien die Schnittstellen zwischen Finanzdepartement, Baudepartement und Nutzern zu optimieren. Aufgrund der Entwicklungen im modernen Immobilienmanagement sollen das Portfoliomanagement des kantonalen Liegenschaftsbestands und das Raum- und Flächenmanagement für selbst genutzte Liegenschaften verbessert werden.

Die Umsetzung dieses Organisationsprojekts erfordert zuerst die systematische Erhebung der relevanten Daten über die kantonalen Immobilien im Verwaltungsvermögen und die aktuelle Raumbesetzung. Anschliessend müssen diese auf einem Raum- und Flächenmanagement-System (CAFM-System) gespeichert und bewirtschaftet werden. Für das Portfoliomanagement und die finanzielle Führung der Immobilien wird zudem ein Immobilien Management Informationssystem (Immo MIS) benötigt.

3.1 Die Datenerhebung

Die Datenerhebung beinhaltet folgende Arbeiten:

- Zusammenstellen vorhandener Geschosspläne der Gebäude, bei fehlenden Planunterlagen: Aufnahme an Ort und Stelle mit Messgerät; Einlesen (Scannen / Digitalisieren) der Pläne ins CAFM, Strukturierung der Daten nach Areal, Wirtschaftseinheit (Parzelle), Gebäude; Bezeichnung der Raum- und Flächenarten (Büro, Lager etc.)
- Einlesen vorhandener Belegungsdaten (Mitarbeiter, Arbeitsplatz, Funktion) aus SAP
- Kontrolle der erhobenen Daten an Ort und Stelle.

⁴ Projekt- und Kosten-Controlling-System, ein Projekt des Baudepartements.

Diese Arbeit muss in einem Projektoffice beim Planarchiv des Baudepartements erfolgen und zur Hauptsache durch externe Dritte, die auf solche Arbeiten spezialisiert sind, durchgeführt werden. Da diese Daten heute noch nicht zentral verfügbar sind, mussten die zu erfassenden Mengen (Flächen m², Anzahl Geschosse und Räume) über die Gebäudeversicherungswerte sowie über die Geschosshöhe einer ausgewählten Anzahl Gebäude geschätzt werden. Innerhalb des vorgelegten Kredites sollen erfasst werden:

- Verwaltungsbauten (Verwaltungsgebäude, Werkhöfe, Polizeiposten etc.): Flächendaten grafisch und numerisch mit Personenbelegung
- Schulbauten: Flächendaten grafisch und numerisch, wobei bei rund 80% der Schulbauten die Unterlagen bereits vorliegen
- Verwaltungsgebäude BVB und IWB: Flächendaten grafisch und numerisch mit Personenbelegung
- Spitäler: Flächendaten rein numerisch (als Option: zusätzlich auch grafisch)

Für die Erhebung nicht vorgesehen werden die Universitätsbauten sowie die Betriebsbauten der IWB und BVB (Depot, Tramhäuschen etc.).

Bei einer straffen Projektführung dauern diese Arbeiten bei Einsatz mehrerer Spezialistententeams laut der Erfahrung des Bundesamtes für Bauten und Logistik etwa ein Jahr. Sie sollen vom Sommer 2005 bis zum Sommer 2006 stattfinden.

3.2 Das Raum- und Flächenmanagement-System (CAFM-System)

Das CAFM-System wird zur Bewirtschaftung der Räume und Flächen eingesetzt (Mietflächen, Belegungsdichten, Anzeige unbelegte Flächen auf internem „Marktplatz“, etc.). Es handelt sich um ein Computerzeichnungsprogramm CAD (Computer Aided Design), das mit einer Datenbank verknüpft die Flächendaten darstellen, verwalten und auswerten kann. Dieses soll als Standardsoftware angeschafft werden. Aufgrund eines Pflichtenheftes werden verschiedene in Betrieb stehende Fabrikate evaluiert, wobei die Softwareanschaffung samt deren Installation im Rahmen der Beschaffungswerte liegt, für welche das freihändige Beschaffungsverfahren angewendet werden kann (unter CHF 150'000).

Die Beschaffung des CAFM, Einbettung in die Softwareumgebung des Kantons und das Einrichten der Schnittstellen zu bestehenden Programmen, die spezifische Definition einzelner Datenfelder und die Schulung der Mitarbeiter erfolgen im selben Zeitraum wie die unter Kap. 3.1 beschriebene Datenerfassung.

3.3 Das Immobilien Management Informationssystem (Immo MIS)

Das Immo MIS stellt zusätzlich zu den automatisierten Abrechnungen (Mietnebenkosten, Heiz- und Warmwasserkosten, Liegenschaftsabrechnungen) Führungsdaten für das Portfoliomanagement zur Verfügung. Es sind dies u.a.

- Renditeausweise je Liegenschaft und Liegenschaftsarten (sog. Portfolios, wie z. B. Wohnliegenschaften in der Region Basel)
- Vergleichswerte (Benchmarks) mit anderen institutionellen Bewirtschaftern grosser und gleichartiger Immobilienbestände zur Überprüfung des eigenen Leistungsausweises

- Auswertungen verschiedener Liegenschaftsabrechnungen für Bewertungen.

Die ZLV betreibt bereits ein Liegenschaftsverwaltungssystem (SAP/R3 RE, Real Estate), das allerdings die geforderten Funktionalitäten für die finanzielle Führung nicht erfüllen kann. Es ist geplant, diese Ergänzung über SAP BW (Business Warehouse) in die beim Kanton bestehende SAP/R3 Landschaft zu integrieren. Rahmenverträge für solche Systemergänzungen liegen vor, weshalb keine Submission notwendig ist.

4 Kosten und Nutzen

4.1 Die Investitionen

Zur Umsetzung der in Kapitel 3 beschriebenen Projektarbeiten sind folgende Investitionen notwendig:

Position	Betrag in CHF (inkl. 7.6% MWST)
1.1 Software Lizenzen Standardsoftware CAFM und SAP R3/BW; Schnittstelle CAFM zu SAP/R3; Schnittstelle CAFM zu ZID-Datamart, Konzeption, Definition, Realisierung, Einführung	400'000
1.2 Datenerhebung Erhebung Flächen- und Belegungsdaten für Verwaltungsbauten, Flächendaten für Schulbauten und optional numerische Flächen- und Raumdaten für Spitalbauten	1'750'000
1.3 Dienstleistungen Unterstützung Datenerfassung und Datenübernahme aus bestehenden Systemen, Tests und Schulung, Kommunikation, Projektleitungssupport	430'000
1.4 Hardware und Infrastruktur Ausrüstung von 10 Arbeitsplätzen mit Hardware und Mobiliar	120'000
1.5 Reserve	300'000
TOTAL zu beantragender Kredit	3'000'000

1.1 Software: Für die Kostenkalkulation wurden Richtofferten eingeholt. Die beiden Standardsoftware-Tools unterliegen nicht der Submission.

1.2 Datenerhebung: Diese bildet den grössten Kostenblock. Es wurden Aufwandschätzungen aufgrund von Vergleichszahlen bei ähnlichen Projekten angestellt und Hochrechnungen aufgrund der Liegenschaftswerte, der Anzahl Liegenschaften, Gebäude und Geschosse durchgeführt. Bei den Verwaltungsbauten (Bauten mit vorwiegender Büronutzung) werden grafische und numerische Flächendaten erhoben und die Belegung erfasst. Die Schulbauten sind zu rund 80% bereits grafisch und numerisch erfasst. Die Räume der Spitalbauten werden vorerst nur numerisch erfasst. Die grafische Nacherfassung weiterer Räume und Flächen erfolgt später im Rahmen des Praxisbetriebs.

1.3 Dienstleistungen: Die Datenerfassung muss durch Mitarbeiter des Hochbau- und Planungsamtes (HPA-H), welche die Liegenschaften kennen, unterstützt und begleitet werden. Während dieser Zeit müssen Aufgaben, die sonst intern wahrgenommen werden, extern vergeben werden. Diese Personalkosten sind im Kreditantrag enthalten. Zudem ist in den Kosten eine externe Projektbegleitung enthalten. Sie unterstützt die Projektleitung fachlich, ist zur Abdeckung von Spitzenbelastungen verfügbar und stellt das Controlling sicher.

Die für die Führung und Begleitung dieses Projekts und später der neuen Aufgaben benötigten internen Personalressourcen der ZLV sind nicht im Projektkredit enthalten und werden über das ordentliche Budget der ZLV finanziert. Die Projektarbeiten verbunden mit den im Jahre 2005 aufzubauenden Personalressourcen und den anstehenden neuen Aufgaben werden führungsmässig eine anspruchsvolle Phase für die ZLV bedeuten.

1.4 Hardware und Infrastruktur: Kosten der Anschaffung von Hardware (PC, Drucker, etc.) und des Mobiliars für die 10 neu in der ZLV einzurichtenden Arbeitsplätze

1.5 Reserve: Angesichts der beschriebenen Unsicherheit bei der Schätzung des Hauptkostenblockes „Datenerfassung“ ist eine Projektreserve von 10% angemessen.

4.2 Die Betriebskosten

Ab 1.1.2006 fallen zusätzlich folgende jährliche Betriebskosten an:

Position	Betrag in CHF p.a. (inkl. 7.6% MWST)
2.1 Wartung Software CAFM, SAP R3 BW (Business Warehouse), Schnittstellen CAFM zu SAP/R3 und zu ZID-Datamart: Lizenzkosten, Weiterentwicklung /Betreuung	130'000
2.2 Hardware Jährliche Miete/Konfiguration, Wartung (durch ZID)	150'000
TOTAL Betriebskosten	280'000

2.1 Wartung Software und 2.2 Hardware: Es liegen Richtofferten zur Abschätzung der Betriebskosten vor. Diese bestehen aus zusätzlichen Sachkosten für Informatik.

Die zusätzlich notwendigen Personalressourcen laufen über die ordentlichen Budgets der laufenden Rechnung. Sie führen zu keinen Mehrkosten, da sie im Finanzdepartement kompensiert bzw. teilweise aus dem Baudepartement transferiert wurden.

4.3 Der Nutzen

- Es werden die Instrumente zur Verfügung gestellt, um die Bewirtschaftung des staatlichen Immobilienvermögens (VV, FV und PKBS) mit einem Gesamtwert von rund CHF 7,5 Mia. zu optimieren.
- Nach der Einführung verfügt die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr über moderne und leistungsfähige Instrumente, welche den Anforderungen eines

modernen Immobilienmanagements entsprechen und ein professionelles Raum- und Flächenmanagement für die von der Staatsverwaltung belegten Liegenschaften ermöglichen.

- Mit dem Raum- und Flächenmanagement können den Dienststellen budgetwirksame Mieten verrechnet werden. Sie schaffen den Anreiz, mit dem kostbaren Raum sparsam umzugehen.
- Verschiedene Mitarbeitende mit unterschiedlichen Funktionen können gleichzeitig auf die Liegenschaftsdaten zugreifen. Dies erhöht die Arbeitseffizienz und die Qualität der Dienstleistungen, welche die ZLV ihren Kunden erbringt.

4.4 Die Wirtschaftlichkeit

Position	Betrag in CHF p.a. (ab 5. Jahr)	Betrag in CHF p.a. (ab ca. 10. Jahr)
Zusätzliche jährliche Betriebskosten Gemäss Ziffer 4.2 „Die Betriebskosten“	- 280'000	- 280'000
Zusätzliche Personalkosten für neuen Aufgaben in der ZLV 7,5 zusätzliche Stellen, deren finanzielle Kompensation innerhalb des Finanzdepartements erfolgt ist	- 1'500'000	- 1'500'000
Flächenbedarfsreduktion Verwaltungsvermögen Innert einer Frist von 5 Jahren angenommene Flächenreduktion von 4 – 5 % in der Belegung von Verwaltungsbauten (Wert der eingesparten Räume rund CHF 20 Mio.) und in den Bereichen Spitäler und Infrastruktur (Wert der eingesparten Räume CHF 80 Mio.) bei Umrechnung auf eine Jahresrate (Umrechnungsfaktor 3%): Fr. 100 Mio. x 0.03 =	3'000'000	3'000'000
Zusätzlicher Bewirtschaftungsertrag im Finanzvermögen Ertrag aus zusätzlich in den nächsten 20 Jahren entwickelten Arealen (zufolge Verstärkung Portfoliomanagement) mit einem Wert von jährlich rund CHF 5 Mio. oder insgesamt rund CHF 100 Mio. bei einer Nettorendite von 3%	150'000	3'000'000
Erhöhung der Rendite bestehender Objekte im Finanzvermögen Ca. 2% Mehrertrag bei einem Mietertrag von heute CHF 43 Mio. durch verbesserte finanzielle Führung: Fr. 43 Mio. x 0.02 =	860'000	860'000
TOTAL Mehrertrag/Minderkosten:	2'230'000	5'080'000

Das Vorhaben schafft zusätzlich zu den ausgewiesenen Einsparungen (von rund CHF 2.2 Mio. pro Jahr ab dem 5. Jahr nach Einführung) die Voraussetzungen, um eine Plattform zu bilden für den zentralen Einkauf von infrastrukturellen Dienstleistungen, wie z. B. der Reinigung. Langfristig können auch in diesem Bereiche Einsparungen erzielt werden. In dieser Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht enthalten sind Einsparungen, die aufgrund der Optimierung des Investitionsablaufs möglich sind.

Im weiteren wird die Wirtschaftlichkeit gegenüber der vorstehenden Aufstellung zusätzlich verbessert, da die zusätzlichen Personalressourcen der ZLV innerhalb des Budgets des Finanzdepartements kompensiert werden mussten. Diese Kosten belasten die Staatsrechnung damit nicht zusätzlich.

4.5 Die Projektrisiken

Projekt Zentrale Raumdienste

Das Projekt Zentrale Raumdienste ist sowohl organisatorisch als auch kulturell sehr anspruchsvoll:

- Die ZLV erhält neue, anspruchsvolle Aufgabenbereiche
- Neue Mitarbeitende sind zu rekrutieren und in die bestehende Dienststelle zu integrieren
- Die Schnittstellen zwischen Eigentümervertreter, Hochbaudiensten und Nutzern müssen bereinigt und in der täglichen Arbeit eingespielt werden
- Der ganze Veränderungsprozess steht unter ehrgeizigen Terminvorgaben

Inhalt dieses Ratschlags

Die Projektarbeiten, die den Inhalt dieses Ratschlags bilden, sind dagegen weniger heikel:

- Die Datenerfassung ist eine repetitive Aufgabe, die sorgfältig und mit hoher Qualität vorgenommen werden muss. Sie muss gut organisiert werden, um die Zeit- und Kostenvorgaben einzuhalten. Ein Risiko besteht in der Abschätzung der zu erhebenden Flächen. Da diese Daten eben gerade nicht zentral verfügbar sind, mussten diese mit verschiedenen Methoden annähernd quantifiziert werden. Falls die tatsächlichen Gebäudeflächen grösser sind, müssen bei der Erhebung Prioritäten gesetzt werden.
- Die beiden einzuführenden IT-Programme sollen als Standardprogramme beschafft werden. Die Schnittstellen zur heutigen SAP-Applikation und zur Vermeidung redundanter Daten (einmal in einem Teilsystem erfasste Daten werden in keinem anderen Teilsystem parallel geführt) müssen sorgfältig abgestimmt werden. Aus technischer Sicht ist die Einführung nicht besonders problematisch.

Die Projektrisiken sind kontinuierlich neu zu beurteilen, damit bei Bedarf rechtzeitig erforderliche Korrekturmassnahmen anberaumt werden können.

5 Die Risiken bei Nichtrealisierung

Der Verzicht auf die Realisierung dieses Projekts hätte folgende Konsequenzen:

- Die verstärkte wirtschaftliche Sichtweise bei der Bewirtschaftung und des bedeutenden kantonalen Liegenschaftseigentums lassen sich kaum realisieren.

- Die Verrechnung budgetwirksamer Mieten, die bei der Verwaltung den Anreiz schaffen, sparsam mit den wertvollen Flächen zu haushalten, kann ohne die einzuführenden Instrumente des Raum- und Flächenmanagements nicht verwirklicht werden.
- Die in den Kapiteln 2.2 (Zielsetzungen und Projekthalte) sowie 4.3 (Nutzen) erwähnten Ergebnisse können nicht realisiert werden. Das positive Wirtschaftlichkeitspotenzial (Kapitel 4.4) kann nicht ausgeschöpft werden.

Bei den aufgeführten Risiken handelt es sich einerseits um finanzielle Risiken. Andererseits aber auch um Risiken fehlender Steuerungsmöglichkeiten, Übersicht und Flexibilität.

6 Schlussbemerkungen und Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 55 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachfolgenden Beschlussentwurfes.

Basel, 19. Januar 2005

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Grossratsbeschluss

betreffend

Datenerhebung und EDV-Systeme zur
Einführung eines Raum- und Flächenmanagements

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt bewilligt auf Antrag des Regierungsrates für die Datenerhebung und EDV-Systeme zur Einführung eines Raum- und Flächenmanagements einen Kredit von CHF 3,0 Mio. zu Lasten der Rechnung 2005 (CHF 1.5 Mio.) und der Rechnung 2006 (CHF 1,5 Mio.).

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.