

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 03.11.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 6.1.1	Bezeichnung der Vorlage: Anschaffung eines CAFM-Systems für den Fachbereich Gebäudewirtschaft; Ergänzungsvorlage		Datum: 05.11.2015
Vorlage-Nr: VO/3320/15-1			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	12.11.2015	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Zunächst wird auf die Beschlussvorlage VO/3320/15, TOP 1.4 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 27.10.2015, Bezug genommen. Der Ausschuss hatte in der Sitzung noch keinen Beschluss gefasst, es bestand noch Klärungsbedarf. Die in der Sitzung gestellten Fragen sollten schriftlich zusammengefasst und bis zur nächsten Ratssitzung am 12.11.2015 beantwortet werden.

Vorbemerkung

Die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA NRW) hatte 2010 die Gebäudewirtschaft umfassend geprüft und Handlungsempfehlungen u. a. zur Arbeitsweise im kaufmännischen (betriebswirtschaftlichen) und im infrastrukturellen Teil (Flächenmanagement, Reinigungs- und Hausmeistersteuerung) ausgesprochen. Die zentrale Handlungsempfehlung war die Einführung einer CAFM-Software (CAFM = Computer Aided Facility Management), einmal zur Organisation und zur Steuerung der Gebäudewirtschaft grundsätzlich:

„Es wird die Einführung einer CAFM-Software zur Schaffung der notwendigen zentralen Datengrundlage zur Verbesserung der Transparenz ... zur Vereinfachung der Arbeitsabläufe sowie zur Implementierung fehlender Bestandteile des kaufmännischen Gebäudemanagements (zentrale gebäudewirtschaftliche Produkte, immobilienbezogene Kosten- und Leistungsrechnung, immobilienpezifisches outputorientiertes Controlling, Vollkostenrechnung) empfohlen.“

und des Weiteren auch zu einzelnen Teilbereichen, z. B. zum Energiemanagement:

„Wir empfehlen den Einsatz einer geeigneten datenbankgestützten Software, um durch automatisierte Verfahren (Erfassung der Verbräuche, Witterungsbereinigung, Arbeit mit Flächen bezogenen Kennzahlen) das Energiemanagement einerseits weiter zu entwickeln und andererseits die Datenlage überhaupt beherrschbar zu machen.“

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wurden zur Anschaffung einer CAFM-Software folgende Fragen gestellt:

Frage 1 - Wirtschaftlichkeit

„Aktuell werden die Daten in diversen Accessdatenbanken und Excel-Tabellen erfasst und bei Bedarf zusammengeführt. In der Vorlage wird von einem hohen Nutzen gesprochen. Schlagworte aus der Vorlage sind:

- *schnelle Effizienzsteigerung bei Prozessen,*
- *Kostentransparenz und belastbare Kennzahlen (Controlling),*
- *bisher aufwendig und personalintensiv.*

Wie definiert sich dieser Nutzen? Hier wären Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit des Einsatzes dieser Software wünschenswert. Kann Einsparpotenzial beziffert werden?

Beispiel:

- *Hinweise, was kosten die Auswertungen aktuell (int. Stundenverrechnungssatz x Arbeitseinsatz), was künftig mit dem Einsatz von CAFM,*
- *für was können idealerweise die freierwerdenden Ressourcen eingesetzt werden (z. B. Auffangen personeller Engpässe).“*

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Ein genauer Euro-Betrag zur Wirtschaftlichkeit kann nicht errechnet werden, da weder der Personalaufwand für bestimmte Tätigkeiten konkret ermittelt wurde noch die mögliche Zeiteinsparung durch die CAFM-Unterstützung konkret vorberechnet werden kann. Allein der manuelle Aufwand anlässlich der jährlichen Haushaltsplanung, der Zuarbeit zum Energiebericht sowie der sonstigen regelmäßigen unterjährigen Abfragen (2015 = 5) beträgt bei der zuständigen Sachbearbeiterin ca. zwei volle Wochen, die Kosten dazu betragen $2 \times 33 \text{ Stunden} \times 38,34 \text{ €/Arbeitsstunde (EG 9/ KGSt.-Wert)} = 2.530,- \text{ €}$. Bei Softwareunterstützung würden diese mehr als halbiert werden.

Die Software soll aber nicht in erster Linie interne Sonderaufträge und externe Prüfungen erleichtern, sondern die Prozesse im täglichen Geschäft unterstützen und beschleunigen. Diese Effizienzsteigerung wird hier zu spürbaren personellen Entlastungen führen, die zurzeit aber ebenfalls noch nicht in Stunden beziffert werden können. Es werden hier auch weniger personelle Ressourcen frei, vielmehr wird die bestehende personelle Unterbesetzung im nichttechnischen Bereich (2 Mitarbeiter/innen, 1,85 Stellen) aufgefangen.

Zur personellen Unterbesetzung im infrastrukturellen Bereich hatte die GPA 2010 festgestellt: *„Mit einem Kennzahlenwert von 0,29 Euro je m² BGF bewegt sich die Stadt Wegberg im interkommunalen Vergleich am unteren Rand der Spannweite: Wenig Personal betreut viel Fläche und kann, bezogen auf die vorhandenen Funktionen, nicht alle Aufgaben des infrastrukturellen Gebäudemanagements mit dem nötigen Tiefgang wahrnehmen.“* Seit dieser Feststellung hat sich die Situation noch weiter verschlechtert, zum einen durch die Rückübertragung des Sachgebiets „Gebäudeversicherung“ an den Fachbereich Gebäudewirtschaft (zuvor Dezernat II), dann durch die Wiederbesetzung der EG9-Vollzeitstelle als Teilzeitstelle mit nur 33 Stunden/ Woche (=84,62% einer Vollzeitstelle), und geringfügig auch noch durch die beamtenrechtliche Reduzierung der Wochenarbeitszeit des stellvertretenden Fachbereichsleiters um 1 Stunde ab Oktober 2014 (Erreichen des 55 Lebensjahres; die Personalkosten gem. KGSt. betragen hier = 54,24 €/Stunde). Allein durch die Nachfolgebeseetzung der EG9-Stelle als Teilzeitstelle seit Dezember 2012 errechnet sich eine Einsparung in Höhe von $60.200,- \text{ €/Jahr} \times 84,62\% = 9.260,- \text{ €}$; das entspricht in etwa den Gesamtkosten des CAFM-Systems im Jahr der Anschaffung.

Frage 2 - Folgeaufwände

- a) *„Insgesamt beinhaltet CAFM im Endausbau lt. Vorlage 14 Module. Es erfolgt in einem ersten Schritt jedoch zunächst nur der Einsatz von Modulen 6, 11 und 12.*

Zitat aus der Vorlage: „In einem ersten Schritt soll in der Gebäudewirtschaft ein CAFM-System mit der Erfassung der Bestandsdaten als Grundlage (Bestandsdokumentation) und den Funktionalitäten

- 6 Energiecontrolling (hier: nur nichttechnischer Bereich),*
- 11 Betriebskostenabrechnung und*
- 12 Controlling*

eingesetzt werden.“

Fallen für den späteren Einsatz weiterer Module zusätzliche Aufwände (Investition, Wartung etc.) an? Gibt es ggf. mittelfristig weitere Aufwände für evtl. Anpassungen/ erforderliche Schnittstellen, wie beispielsweise

- INFOMA*
- GLT Anbindung (GLT = Gebäudeleittechnik)*
- Allplan Architektur, Fa. Nemetschek?“*

- b) *„Welcher Zeitraum ist für das Erfassen der Bestandsdaten und der Nutzbarkeit der primären Module vorgesehen?“*

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

- a) Der zitierte erste Schritt beinhaltet die für die Gebäudewirtschaft wichtigsten Funktionalitäten (Module) beim Start. Ob Kosten für die weiteren Module entstehen, ist von Anbieter zu Anbieter unterschiedlich. Dies wäre z. B. bei Infoma und Nemetschek (Allplan) so. Bei anderen Anbietern sind die anfangs nicht geplanten Module, insbesondere das Instandhaltungsmanagement, im Basispreis enthalten und müssten bei Bedarf nur noch frei geschaltet werden. Datenimport- und -exportschnittstellen sind entweder im Basissystem enthalten, insbesondere zum CAD-/Architekturprogramm Allplan und zum Gebäudeinformationssystem GIS, andere - wie Infoma - müssten bei Bedarf eingerichtet werden können. Weitere Kosten würden entstehen, wenn weitere Lizenzen für weitere Arbeitsplätze benötigt werden, ca. 3.000,- € je Arbeitsplatzlizenz.
- b) Das Erfassen der Grundstücks- und Gebäudestammdaten, der Zählerstruktur, der Kostenarten und Umlageschlüssel usw. soll bereits in den Monaten Februar und März 2016 erfolgen (im Januar stehen turnusgemäß verschiedene Jahresanfangsarbeiten an), gleichzeitig auch die Erfassung der Kosten und Verbräuche 2016 (parallel zum vorhandenen Access-/Excel-System). Anschließend ist die Nacherfassung 2015 geplant, damit frühzeitig Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Frage 3 - Synergieeffekte mit anderen Bereichen

*„Gibt es ggf. Synergieeffekte mit anderen Fachbereichen?
Wurden bzw. werden diese mit anderen Fachbereichen abgeklopft?
Wenn nein, wie kann dies künftig optimiert werden?“*

Anwendungsfälle könnten z. B. die Module ‚Flächenmanagement‘ und ‚Reinigungsmanagement‘ sein. Speziell im ‚Reinigungsmanagement‘ werden im

Konzept unter anderem die Komplexe ‚Verkehrsflächen/Winterdienst‘ und ‚Grünflächen/ Pflanzen‘ aufgeführt.

Unter TOP 2.6.3 im Entwurf der Haushaltssatzung wird auf Seite 22 beispielsweise erwähnt: "Der Bauhof soll ... eine Software für das Grünflächenmanagement (11.400,- €) erhalten."

Könnten ggf. spätere Schnittstellen zu Infoma Vorteile/Erleichterungen bringen?"

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

CAFM-Systeme können nicht nur gebäudewirtschaftliche Prozesse unterstützen, sondern auch die vergleichbaren Prozesse bei unbebauten Liegenschaften. Ein Einsatz in der städtischen Liegenschaftsverwaltung käme in Betracht, vor Jahren wurde hier der Einsatz einer Spezialsoftware auch schon einmal geprüft, von einer Anschaffung aus Kostengründen jedoch abgesehen.

Die Komplexe „Verkehrsflächen/Winterdienst“ und „Grünflächen/Pflanzen“ sind richtliniengemäß im Modul „Reinigungsmanagement“ untergebracht, es handelt sich um untergeordnete gebäudewirtschaftliche (Außenanlagen-)Prozesse. Hier werden ausschließlich Kosten und Verbräuche erfasst. An eine Software für ein Grünflächenmanagement (mit u. a. Baumkataster) werden weitergehende Anforderungen gestellt, diese sind mit einer CAFM-Software für den Gebäudebetrieb nicht abbildbar.

Eine Infoma-Schnittstelle bringt zunächst keine Vorteile/Erleichterungen. Sie kann/muss dann eingerichtet werden und bringt auch dann Vorteile, wenn die Verantwortlichkeiten bei Kassen- und Buchungsgeschäften dezentral auf die jeweiligen Fachbereiche verlagert wird; dies ist nach derzeitigem Stand nicht geplant.

Beschlussvorschlag:

Wie in der Hauptvorlage

Kosten und Finanzierung:

Wie in der Hauptvorlage

Alternativen:

Keine

Anlage/n:

Wie in der Hauptvorlage

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Vogel

stv. FBL 303

Gez. Schreurs

Fachbereichsleiter

Gez. Fabry

Tech. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Wilkens-Mathar

stv. FBL I.

Gez. Kühlen

Kämmerin