

Gemeinde Bassersdorf

Gemeinderat

Archiv: 29.04.02
Geschäft: 2025-118
Status: öffentlich
Stossrichtung: 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

Beschluss des Gemeinderates vom 13. Mai 2025

Liegenschaftenverwaltung, Projekte, Planung Digitalisierung Bereich Liegenschaften, Beurteilung und Bewirtschaftung, Kreditgenehmigung

Das Wichtigste in Kürze

In den letzten Jahren wurden Investitionen in Liegenschaften auf Basis tabellarischer Kalkulationen entschieden. Für Instandhaltungs- und Wiederherstellungskosten wurden teils externe Firmen beigezogen. Um den Zustand des Portfolios effizient, zuverlässig und zeitnah zu bewerten, ist eine umfassende Digitalisierung nötig. Dafür wird die Software Stratus angeschafft.

Zudem soll die Bewirtschaftung neu mittels der Software Immotop digitalisiert erfolgen. Dadurch können Betriebskosten optimiert und Wartungen vorausschauend geplant werden. Die Digitalisierung ermöglicht automatisierte Abläufe und verbessert die Kommunikation mit Nutzenden und Dienstleistern. Ziel ist eine nachhaltige und effiziente Entwicklung der Liegenschaften.

1 Ausgangslage

In den letzten 12 Jahren hat die Gemeinde bei der Planung von Investitionen in ihre Gebäude mit einfachen Tabellen und einzelnen Zustandsberichten gearbeitet. Dabei wurden die Informationen nicht regelmässig aktualisiert, besonders wenn Projekte verschoben wurden. Das führte dazu, dass wichtige Daten fehlten und viele Berichte veraltet waren. Weil einige Gebäude über längere Zeit nicht richtig unterhalten wurden, waren am Ende oft aufwendige und teure Gesamtanierungen nötig – vor allem bei grossen Schulhäusern.

Die Situation hat sich deutlich entspannt. Der Grossteil der umfangreichen Massnahmen wurde in den vergangenen Jahren erfolgreich umgesetzt; aktuell steht noch die Sanierung der Schulanlage Geeren sowie des Schulhauses Türmli aus.

Angesichts der Finanzlage wird die Instandhaltung künftig systematisch auf die kontinuierliche Pflege und Erhaltung einzelner Gebäudeteile ausgerichtet. Dieses vorausschauende Vorgehen

trägt dazu bei, kostenintensive Gesamtsanierungen zu vermeiden und den langfristigen Werterhalt des Liegenschaftenportfolios sicherzustellen.

Darüber hinaus soll die Bewirtschaftung der Liegenschaften stärker zentralisiert und datenbasiert gesteuert werden. Ziel ist es, mittels digitaler Lösungen Transparenz hinsichtlich Kosten, Nutzungsgrade und Energieverbrauch zu schaffen sowie Optimierungspotenziale frühzeitig zu erkennen und umzusetzen. Dies ermöglicht eine gezieltere Steuerung der Betriebskosten, eine vorausschauende Instand-/Werterhaltung und eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios.

Für eine bessere Planung und Umsetzung sollen digitale Systeme eingesetzt werden, die den Zustand der Liegenschaften fortlaufend nach Gebäudeteilen und technischen Installationen erfassen und bewerten. Eine präzisere Prognose von bevorstehenden Teilsanierungen reduziert dabei den Bedarf an teuren externen Gutachten, wie sie bisher für punktuelle Zustandsanalysen erforderlich waren. Da insbesondere die grossen Gebäude in den vergangenen sieben Jahren bereits saniert wurden, können diese nun effizient in die digitale Bestandsverwaltung überführt werden.

2 Erwägungen

2.1 Kreditantrag Stratus – Bewertung Liegenschaften

Die Beurteilung von Liegenschaften erfolgte bisher im Rahmen von Machbarkeitsstudien und Planungsanfragen, insbesondere bei älteren Objekten, die das Ende ihrer Gebrauchstauglichkeit erreichen. Aus heutiger Sicht ist jedoch eine kontinuierliche Bewertung zielführender, um den gesamten Lebenszyklus der Gebäude umfassend zu berücksichtigen. Genau hier setzt moderne Software an: Sie ist kosteneffizient und ermöglicht eine umfassende Verwaltung des gesamten Portfolios.

Demgegenüber verursachen punktuelle Zustandsaufnahmen regelmässig hohe Kosten- und Zeitaufwände. Diese erfolgen in Intervallen von 5 bis 10 Jahren und werden nur auf Wunsch durchgeführt. Die Kosten variieren je nach Objektgrösse – für ein Schulhaus betragen sie rund CHF 10'000. Bei sehr alten Gebäuden sind zudem ergänzende Untersuchungen zu Statik, Schadstoffbelastung und bauphysikalischem Zustand notwendig. Um den Überblick über den Gebäudezustand zu behalten, sind laufende Notizen und Aktualisierungen erforderlich, entweder intern oder extern, was zusätzlichen Aufwand bedeutet.

Der Einsatz einer fachspezifischen Software erfordert zwar anfänglich einen höheren Aufwand für die Datenerfassung, ist langfristig jedoch wirtschaftlicher. Durch die kontinuierliche Erfassung des Alterungsprozesses einzelner Bauteile und Installationen bleibt der Gebäudezustand stets transparent und aktuell.

Für die Einführung der Softwarelösung "Stratus" liegt ein Angebot der Firma Basler & Hofmann vor. Die jährlichen Kosten für die Grundsoftware betragen CHF 7730. Die einmalige Einrichtung der Software beläuft sich auf CHF 526 und die Schulung vor Ort kostet einmalig CHF 5'347.

Vorhaben	Stratus, Bewertung Liegenschaften	
Projektnummer & Konto	Einmalige Kosten	291.3130.00
	Wiederkehrende Kosten	291.3130.00
Art des Kredites	wiederkehrend	
Kredit (Antrag)	Einmalig	CHF 5'873.00
	Wiederkehrend pro Jahr	CHF 7'730.00
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Nein	
Gebundene Ausgabe	Nein	
zu Lasten Kreditkompetenz	Ja	
Weitere Kosten	keine (eigene Personalaufwendungen für Aufbau)	
Projektplanung	laufend	
Finanzcontrolling	Neues Projekt; bisher noch keine Aufträge erteilt	

2.2 Kreditantrag ImmoTop – Immobilienbewirtschaftung

Seit Beginn der Raumvermietungen in der Gemeinde Bassersdorf werden sämtliche Verträge (Miet-, Nutzungs- und Pachtverträge), Protokolle, Abrechnungen, Mieterwechsel, Budgets, Mieterschreiben sowie Mietzinserhöhungen und -senkungen manuell bearbeitet. Der Bereich Liegenschaften verwaltet intern über 200 Dossiers mit Einzel- und Mehrfachverträgen – ohne die Verträge aus den Bereichen Asyl und Soziales. Diese umfangreiche Verwaltung wird derzeit von einer einzigen Person betreut, was angesichts der stetig zunehmenden Anzahl an Verträgen und Abrechnungen einen enormen Aufwand bedeutet.

Eine digitale Bewirtschaftung ist daher unumgänglich. Der Einsatz einer professionellen Immobilienverwaltungssoftware vereinfacht die täglichen Prozesse und Aufgaben erheblich. Insbesondere die Abrechnung von umlagefähigen Instandhaltungs-, Betriebs- und Verbrauchskosten nach tatsächlichem Aufwand kann effizienter erstellt und an die Vertragspartner übermittelt werden. Auch Wohnungsübergaben und -rücknahmen werden vollständig digital abgewickelt. Der Einsatz dieser Software bringt eine grosse Arbeitserleichterung.

Die marktführende Immobilienverwaltungssoftware der in der Schweiz ansässigen Firma W&W erfüllt die gestellten Anforderungen optimal. Mit ihrer Einführung wird die Verwaltung auf ein neues, professionelleres Niveau gehoben und eine termingerechte, effiziente Bewirtschaftung sichergestellt. Die Firma W&W Immo Informatik AG hat ein Angebot für eine Cloud-basierte-Lizenzlösung vorgelegt. Die jährlichen wiederkehrenden Kosten belaufen sich auf CHF 5'176. Die einmalige Aktivierung der Cloud-Lösung kostet CHF 600 und für die Schulungen fallen insgesamt CHF 1'100 an.

Vorhaben	ImmoTop, Bewirtschaftung Liegenschaften	
Projektnummer & Konto	Einmalige Kosten	291.3130.00
	Wiederkehrende Kosten	291.3130.00
Art des Kredites	wiederkehrend	
Kredit (Antrag)	Einmalig	CHF 1'700.00
	Wiederkehrend pro Jahr	CHF 5'176.00
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Nein	
Gebundene Ausgabe	Nein	
zu Lasten Kreditkompetenz	Ja	
Weitere Kosten	keine (eigene Personalaufwendungen für Aufbau)	
Projektplanung	laufend	
Finanzcontrolling	Neues Projekt; bisher noch keine Aufträge erteilt	

3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Für die Einführung der Software Stratus wird eine neue jährlich wiederkehrende Ausgabe von CHF 7'730 sowie eine einmalige Ausgabe von CHF 5'837 (inkl. 8.1 % MWST) ausserhalb des Budgets zu Lasten der Kreditkompetenz des Gemeinderates zu Lasten der Erfolgsrechnung Kto. 291.3130.00 bewilligt.
2. Für die Einführung der Software ImmoTop wird eine neue jährlich wiederkehrende Ausgabe von CHF 5'176 sowie eine einmalige Ausgabe von CHF 1'700 (inkl. 8.1 % MWST) ausserhalb des Budgets zu Lasten der Kreditkompetenz des Gemeinderates zu Lasten der Erfolgsrechnung Kto. 291.3130.00 bewilligt.
3. Der Bereich Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt. Für die Vergaben gelten die Kompetenzen gemäss Geschäftsreglement des Gemeinderates.

Mitteilung an (elektronisch)

- Basler & Hofmann AG
- W&W Immo Informatik AG
- Bereichsleitung Liegenschaften
- Bereichsleitung Rechnungswesen
- Akten (Original)

Beilagen

- Offerte Basler + Hofmann vom 12. Februar 2025
- Offerte W&W Immo Informatik AG vom 19. März 2025

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:
Adrian Hediger, adrian.hediger@bassersdorf.ch