

## Sitzung vom 24. Oktober 2017

Beschl. Nr. **2017-293**

L3.1.1 Allgemeine und komplexe Akten  
Abteilung Liegenschaften; Auslagerung Bereich Bewirtschaftung;  
Auftragsvergabe

### Ausgangslage

Die Abteilung Liegenschaften bewirtschaftet die Liegenschaften der Pensionskasse der Stadt Adliswil treuhänderisch. Sie erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Portfoliomanagement, Projektmanagement und Bewirtschaftung. Im gleichen Sinne wie die Pensionskassenliegenschaften wird das Portfolio des Finanzvermögens der Stadt bewirtschaftet. Es entspricht rund einem Viertel des Auftrages der Pensionskasse.

Das bestehende Volumen, betreut mit 160 Stellenprozenten innerhalb der Abteilung Liegenschaften, erlaubt keine Professionalisierung des Bereichs Bewirtschaftung, was aber eine Voraussetzung für eine effiziente Leistungserbringung wäre. Da keine Wachstumsstrategie in diesem Dienstleistungsbereich besteht und aktuell der Fokus insbesondere auf dem Portfolio- und Projektmanagement liegt, wird das Mandat der Pensionskasse der Stadt Adliswil per Ende 2017 beendet.

Die Veränderung wird organisatorisch damit umgesetzt, dass eine vakante Stelle von 100 Stellenprozenten nicht mehr vollumfänglich besetzt wird. Zudem erfolgt eine Ausschreibung des Bewirtschaftungsmandats für das Liegenschaftenportfolio des Finanz- und in einem reduzierten Umfang des Verwaltungsvermögens.

Ab 1. Januar 2018 werden die verbleibenden internen Ressourcen von 80 Stellenprozenten auf die Bewirtschaftung des Verwaltungsvermögens konzentriert. Mit der anstehenden Integration der Schule soll die Zusammenführung von Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften erfolgen. Damit kann der administrative Bereich der heutigen Dienst Einheit Infrastruktur der Schule mit den vorhandenen Ressourcen der Abteilung Liegenschaften kombiniert und so die Administration und Erbringung des Facility-Management-Services (Schliesssysteme, Mitarbeiterparkplätze, Energiemanagement, Arbeits- und Gesundheitsschutz, etc.) einheitlich gewährleistet werden.

### Erwägungen

Zur Vergabe des Bewirtschaftungsauftrags wurde eine Ausschreibung durchgeführt. Die Ausschreibung verlangte detaillierte Angaben der Unternehmung und der eingesetzten Schlüsselpersonen. Ebenso wurden das Pflichtenheft und der Vertragsentwurf vorgegeben. Der Auftrag umfasst Basis- und Zusatzleistungen. Als Zusatzleistungen sind all diejenigen Leistungen zu verstehen, welche nicht in den Basisleistungen abgedeckt werden, da sie unregelmässig und nicht planbar anfallen. Zusatzleistungen werden individuell abgerufen. Als Berechnungsbasis für das Honorar wird der IST-Nettomiettertrag des Vorjahres verwendet. Die Auftragsdauer beträgt vier Jahre und kann anschliessend jährlich beidseitig gekündigt werden.

Um die betriebliche Effizienz weiter zu steigern und um Kosten einzusparen, wurde mit dem für den Zuschlag vorgeschlagenen Anbieter ein Dienstleistungsaufwand von rund CHF 13'500 auf Basis eines reduzierten Umfangs der Basisleistungen für die Bewirtschaftung der Verwaltungsliegenschaften definiert. Damit können sämtliche Liegenschaften der Stadt Adliswil auf dem gleichen Bewirtschaftungssystem geführt werden. Insbesondere für die Steuerung und für die Finanzabteilung als Empfänger diverser Daten stellt dies eine Vereinfachung dar.

Die Beibehaltung des eigenen Bewirtschaftungssystems würde im Gegensatz dazu direkte einmalige Kosten im Umfang von rund CHF 3'000 und jährlichen Lizenz- und Nutzungskosten von CHF 9'400 auslösen.

Bei der Abteilung Liegenschaften verbleibt das Mandat der Pensionskasse für die Leistungen im Bereich Portfolio- und Projektmanagement sowie Eigentümervertretung. Der Dienstleistungsvertrag sieht eine kostendeckende Entschädigung von jährlich CHF 18'000 vor.

### Kosten

Leistungen	CHF inkl. MwSt.
Basisleistung; Finanzvermögen	19'986
Basisleistung; Verwaltungsvermögen (reduziert)	13'511
<b>Kosten, jährlich wiederkehrend</b>	<b>33'497</b>
Implementierung; Abt. Liegenschaften (temporäre Mitarbeitende)	18'000
<b>Kosten, einmalig</b>	<b>18'000</b>

Im Budget 2018 sind für die Bewirtschaftung des Finanzvermögens CHF 20'000 vorgesehen. Für das EDV-Bewirtschaftungssystem sind CHF 8'200 budgetiert, die aufgrund des Dienstleistungsauftrags teilweise und ab 2019 gänzlich entfallen.

### Auftragsvergabe

Die Arbeitsvergabe untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 1a IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 7 Abs. 1<sup>bis</sup> und im Anhang 2 das anzuwendende Vergabeverfahren. Für die vorliegende Vergabe wurde das freihändige Verfahren angewendet und basierend auf Art. 31 der SVO (Submissionsverordnung) Preisverhandlungen geführt.

Aufgrund der Prüfung und Auswertung der Angebote soll der Auftrag für die Bewirtschaftung an die Firma Verit Immobilien AG, Zürich, vergeben werden.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 3, Ziff. 6, Ziff. 7 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Für die externe Bewirtschaftung der städtischen Verwaltungsliegenschaften wird ein jährlich wiederkehrender Zusatzkredit von brutto CHF 13'500 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 131.3180.00 bewilligt.
- 2 Für die Implementierung des Bewirtschaftungsmandats wird für das Jahr 2018 ausserhalb Budget ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 18'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 130.3180.00 bewilligt.
- 3 Der Auftrag für die Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften im Betrag von jährlich CHF 33'497 (inkl. MwSt.) wird an die Firma Verit Immobilien AG, Zürich, gemäss Offerte vom 14. September 2017 (revidiert 2. / 13. Oktober 2017), vergeben.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
  - 6.1 Ressortleiter Finanzen
  - 6.2 Abteilung Liegenschaften
  - 6.3 Alle Anbietenden (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Gregor Matter  
Stv. Stadtschreiber