

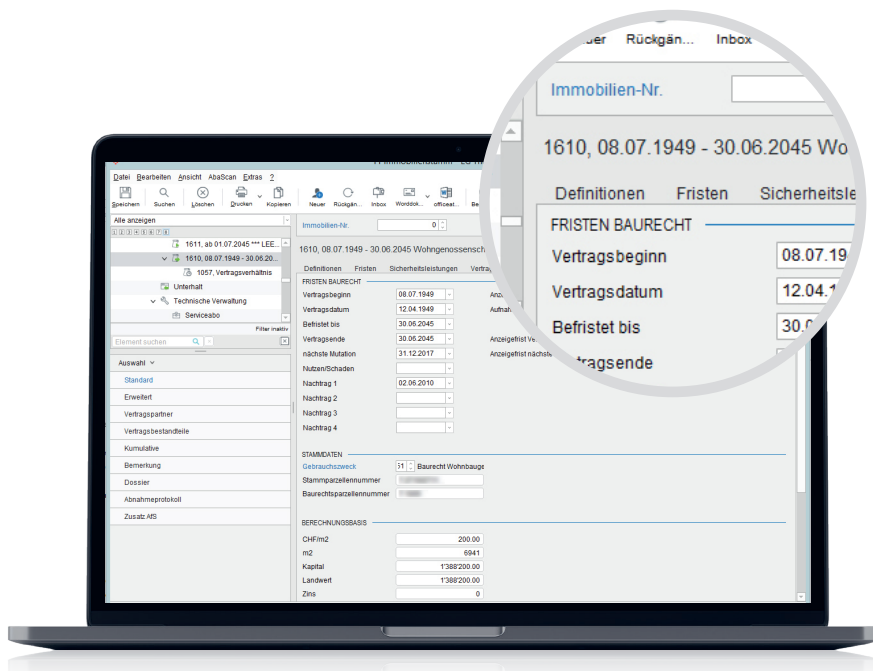
Umfangreiches Liegenschaftsportfolio leicht verwaltet – ein wichtiger Schritt in die Zukunft mit Abalmmo

Das Amt der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Thun setzt seit 2017 erfolgreich auf Abalmmo, um eines der umfangreichsten Berner Liegenschaftsportfolios zu bewirtschaften. Die in die Finanz- und Gemeindeadministration nest/Abacus nahtlos eingebundene Branchenlösung ist leicht zu bedienen und verhindert Doppelspurigkeiten. Mit den gewonnenen Personalressourcen kann eine verbesserte Datenqualität sichergestellt werden.



Das Städtchen Thun hat eine wechselhafte Geschichte. Erstmals im frühen Mittelalter von den Franken erwähnt, war es zwischen dem 15. und 18. Jahrhundert ein regionales Marktzentrum. Nach dem Einmarsch der Franzosen von 1798 bis 1802 Hauptort des Kantons Oberland und im 19. Jahrhundert wurde es grösster Waffenplatz der Schweiz und eine der führenden Touristikdestinationen nicht zuletzt wegen der aufkommenden Dampfschiffahrt. Im letzten Jahrhundert erfolgte eine starke Bevölkerungszunahme, so dass sich Thun auch baulich stark ausgedehnt hat. Die in den 90er Jahren abgebauten Arbeitsplätze konnten dank innovativen Start-up-Firmen kompensiert werden. Heute zählt das «Tor zum Berner Oberland» über 44'000 Einwohner. Es ist nicht nur eine gefragte Pendlerstadt geworden, sondern weiterhin ein bevorzugtes Ziel von Touristen aus der ganzen Welt geblieben. Kurzum: die Gemeinde floriert prächtig.

Mit rund 400 Liegenschaftsobjekten und einer Grundstückfläche von rund zwei Millionen Quadratmetern zählt das Amt für Stadtliegenschaften als Eigentümerversorger und Bauherr zu den bedeutendsten Immobilienbesitzern im Kanton Bern. Die Verwaltung der Liegenschaften, Baurechte und Pachten erfolgte lange mit Hilfe einer proprietären Branchenlösung, in der 2000 Verträge hinterlegt sind. Da sie nicht mehr weiterentwickelt wurde, es Probleme bei Nachrüstungen gab, die Betreuung ungenügend war, elektronische Dossiers gänzlich fehlten und Wohnungsabnahmen mit Papierformularen durchgeführt werden mussten, was zu entsprechendem Mehraufwand bei der Datenerfassung führte, beschloss das Amt, diese durch eine modernere Software zu ersetzen. 2016 wurde die entsprechende Evaluation durchgeführt.



Bei der Verwaltung der Baurechte hilft die dafür optimierte Programmmaske.

Das meiste als Standard

Da die Lösung der SAP als zu umfangreich eingeschätzt wurde, blieb sie vom Verfahren ausgeschlossen. Schliesslich standen sich die beiden Immobilienlösungen Rimo von W&W Informatik und Abalmmo von Abacus einander gegenüber. Unter die Lupe genommen wurden laut Daniela Steiner, Leiterin Support und Controlling sowie Projektleiterin der Neubeschaffung, mit Hilfe eines erstellten Anforderungsprofils nebst den Vermietungsfunktionen auch die Führungsarten der Unterhaltspflege, der Anlagekosten und Verträge über Anmieten, Pachten und Baurechte. Zugunsten der Abacus-Lösung sprach, dass mit Ausnahme der sogenannten nachschüssigen Verrechnung alle funktionalen Anforderungen erfüllt sind und die Lösung zudem in der Lage ist, mit komplizierten wie verschachtelten Parzellen ebenso umzugehen, wie mit anderen Spezialanforderungen. Dazu zählen beispielsweise die Abwicklung von Anmieten, wie etwa eine von der Armee gemietete Sporthalle an eine Schule oder eine Liegenschaft an einen Kindergarten weiterzuvermieten. Für diese Wahl sprach letztendlich, dass die Thuner Stadtverwaltung seit 1999 zusammen mit der Gemeindesoftware nest die Finanz-/Rechnungswesen-Software von Abacus zur vollen Zufriedenheit einsetzt. So ist Abalmmo in letztere vollständig integriert, so dass Doppelerfassungen mit dem HRM2-Abacus-Mandanten der Stadtbuchhaltung ausgeschlossen sind. Daneben konnte meistens von den Standardmasken von Abalmmo Gebrauch gemacht werden. Mussten aussergewöhnliche Bedürfnisse von Fachbereichsverantwortlichen berücksichtigt werden, liessen sich Bildschirmmasken anpassen, was die Akzeptanz der Lösung bei den Anwendern erhöhte wie etwa im Bereich der Baurechtsverträge.

Alle machen alles gleich

Die Implementierung der neuen Software-Lösung mit etlichen Spezialfällen, wie die Verwaltung und Fakturierung der Baurechte hat der Abacus-Partner Talus Informatik AG vorgenommen, der bereits seit 1999 bei der Stadtverwaltung das Abacus-System zur Zufriedenheit betreut und deshalb auch bei diesem Projekt als Integrator zum Zug gekommen ist. Daniela Steiner betont, es hätte Spass gemacht, Pionierarbeit leisten zu dürfen. Sie schätzte die fruchtbare Zusam-



Abacus-Software beim Amt für Stadtliegenschaften Thun

14
Programmanwender

Abalmmo



«Mit AbaImmo haben wir nun eine nahtlose Integration mit der Finanzlösung der Stadt Thun und keine Insellösung mehr. Doppelspurigkeiten sind eliminiert worden.»

Daniela Steiner, Leiterin Support & Controlling, Amt für Stadtliegenschaften Thun



menarbeit mit den Spezialisten von Talus und den Abacus-Entwicklern bei der Konzeptionierung der Baurechtsverwaltung mit AbaImmo. Heute hat sich deren Verrechnung markant vereinfacht und ist übersichtlicher geworden. Nach der Umstellung der Verrechnung über AbaImmo seien keine Reklamationen seitens der Kunden eingegangen.

Bis zur Inbetriebnahme der Lösung brauchte es umfangreiche Vorarbeiten, auch seitens des Amtes für Stadtliegenschaften. Sämtliche Parzellen wurden mit dem Grundbuch abgestimmt, die Aktualität der Verträge überprüft und diese händisch ins AbaImmo übertragen. Dabei wurden alte Fehler erkannt und bereinigt, was schliesslich zu toppaktuellen Informationen führte. Zugleich bot das die Gewähr, dass mit einem sauberen Datenbestand mit der neuen Lösung gestartet werden konnte.

Für die Umsetzung der zeitaufwändigen Vorarbeiten wurde zusätzlich zum bestehenden Projektteam ein Lehrabgänger für ca. ein Jahr zur Unterstützung eingesetzt.

Die Arbeitsteilung zwischen der Stadtbuchhaltung und dem Amt für Stadtliegenschaften der Stadt Thun funktioniert bestens: Die Stadtbuchhaltung erfasst und verbucht die Belege, auch scannt sie die Originalrechnungen. Die weiterführenden Prozessschritte können über dasselbe System durch die Mitarbeitenden des Amtes für Stadtliegenschaften durchgeführt werden. Doppelspurigkeiten, wie es sie in der Vergangenheit gab, sind durch die integrierte Gesamtlösung eliminiert worden. Inkasso und Kündigungen werden von den Mitarbeitenden des Amtes für Stadtliegenschaften vorgenommen, da sie die einzelnen Verhältnisse kennen. Sämtliche Verträge ob Baurecht, Pacht, Miete sind nun auf dem Objekt abgelegt, was ein aufwändiges Suchen der Originalverträge anders als früher überflüssig macht. Informationen sind auf Knopfdruck verfügbar, was wesentlich zur Effizienz in der täglichen Arbeit der Immobilienbewirtschaftung beiträgt. Damit keine Ablaufschritte vergessen werden, so Tanja Look, Stv. Leiterin Support und Controlling, würden sie und ihre – darunter auch die neuen – Mitarbeitenden dank den eingebauten Programmassistenten optimal durch die Prozesse geführt. Das führe dazu, dass alle alles gleich machen würden. Geschätzt werden auch die besseren Auswertungsfunktionen bezüglich des Liegenschaftsverzeichnisses und dem dazugehörigen Mieterspiegel. In einer der kommenden Versionen soll die Software zudem auch die Überwachung von Fälligkeiten, Ablaufdaten und Erneuerungsdaten von Verträgen übernehmen und automatisch informieren können.

Fazit

Dank AbaImmo hat das Amt für Stadtliegenschaften die Möglichkeit bekommen, auf weitere Bedürfnisse flexibel mit der Erweiterung des Software-Portfolios zu reagieren. Damit seien genügend Ressourcen frei geworden, eine verbesserte Datenqualität sicherzustellen. Wie erhofft, sei damit ihre Verwaltungsarbeit modernisiert, digitalisiert und vereinfacht worden, erklärt Steiner. Ein «Basteln», wie das früher öfters vorkam, lässt AbaImmo nicht zu, was sich positiv auf die Nachvollziehbarkeit und letztlich auf die Datenqualität auswirkt. Mit der Lösung, erklärt auch Look begeistert, liesse sich einfach arbeiten. In ihrem berndeutschen Dialekt klingt das allerdings um Welten besser und erst noch unpräziser. Sie sagte nämlich über AbaImmo: «Es geit gäbig zum Schaffe.» ●



«Heute haben wir alle Informationen in einem einzigen System abgebildet und nicht mehr teilweise in den Köpfen einzelner Mitarbeitenden.»

Tanja Look, Stv. Leiterin Support & Controlling,
Amt für Stadtliegenschaften Thun



Amt für Stadtliegenschaften der Stadt Thun

Das Amt plant, baut und bewirtschaftet die Liegenschaften der Stadt Thun. Das Amt zählt als Eigentümervertreter und Bauherr zu den relevantesten Immobilienbesitzern des Kantons Bern. Das Portfolio enthält völlig unterschiedliche Bauten, indem es ebenso repräsentative Gebäude und Parkanlagen umfasst wie Verwaltungs-, Schul- und Sportbauten sowie Museen, Burgen und Schlösser. Das Amt entstand im Rahmen der Verwaltungsreform Thun 2003 durch die Zusammenlegung von Hochbauamt, Liegenschaftsverwaltung, Amt für Anlagen und Sport sowie Mitarbeitenden aus dem Schulamt der Stadt Thun. Es verfügt über rund 170 Mitarbeitende, die unter der Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit den architektonischen, ökologischen und kulturellen Belangen grosse Aufmerksamkeit zu schenken haben. Es werden in der Funktion der Bauherrenvertretung Neubauten erstellt und bauliche Massnahmen an städtischen Liegenschaften durchgeführt. Ebenso wird für einen nachhaltigen baulichen Unterhalt gesorgt und damit die Sicherheit, die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit sowie den Werterhalt der städtischen Liegenschaften gewährleistet. Ausserdem gehört zu den Aufgaben, die Raumbedürfnisse der Verwaltung unter Berücksichtigung räumlicher und finanzieller Vorgaben abzudecken.



Softwareanwender:
www.thun.ch
daniela.steiner@thun.ch



Implementationspartner:
www.talus.ch
michael.haenzi@talus.ch



Softwarehersteller:
www.abacus.ch
info@abacus.ch