

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. April 2009

690. Richtlinien «Flächennutzung und Dienstleistungen», Festsetzung

A. Ausgangslage

Gemäss § 50 der Immobilienverordnung vom 24. Januar 2007 (ImV) schliessen Nutzer und Bewirtschafter Leistungsvereinbarungen ab. Diese bezwecken die Regelung der Beziehung zwischen den Nutzern und dem Bewirtschafter, der Leistungen im kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement erbringt.

Das Immobilienamt betreut als Bewirtschafter rund 120 Liegenschaften der Zentralverwaltung und der Bezirksverwaltungen, in denen rund 90 Ämter und Institutionen untergebracht sind. Das Angebot der für die Nutzer zu erbringenden Leistungen ist über weite Teile deckungsgleich. Um eine Gleichbehandlung der Nutzer zu gewährleisten und den Aufwand in einem vernünftigen Rahmen zu halten, wird darauf verzichtet mit jedem Nutzer eine individuelle Leistungsvereinbarung abzuschliessen. Stattdessen setzt der Regierungsrat Richtlinien für die Flächennutzung und Dienstleistungen fest.

B. Zweck

Die vorliegenden Richtlinien enthalten bezüglich Immobilienbewirtschaftung keine grundlegenden Neuerungen. Sie formalisieren weitgehend die bisherigen, bewährten Verhältnisse und bereinigen bestehende Lücken. Sie beschreiben insbesondere die

- Zuständigkeiten und Verpflichtungen bei der Nutzung der Betriebsliegenschaften,
- Zuständigkeit und Verpflichtungen der Koordinationsorgane,
- Produkte, Leistungen und Preisbildung der Bewirtschaftung,
- Abläufe bei einer Änderung der Flächenbedürfnisse und Dienstleistungen,
- Abrechnung der Leistungen.

C. Koordinationsorgane für die Immobiliennutzung

Entsprechend RRB Nr. 1822/2001, Dispositiv IV, wurde für die Liegenschaften der Bezirksverwaltungen ein Lenkungsausschuss gebildet. Dieser bildet das Koordinationsorgan zwischen Liegenschaftennutzern und Hochbauamt. Unter anderem legt der Lenkungsausschuss differenzierte, der jeweiligen Nutzung angepasste Verrechnungsansätze fest und überprüft sie jährlich.

Diese Koordination innerhalb der Bezirksverwaltungen hat sich im Allgemeinen bewährt. Die vorliegenden Richtlinien sehen daher für die Koordination der Liegenschaftennutzung innerhalb der Zentralverwaltung eine gleichartige Organisation vor. Dabei koordiniert das Immobilienamt die Liegenschaftennutzung mit den Direktionen, die sich wiederum mit ihren Amtsstellen abstimmen.

Mit der Schaffung des Immobilienamtes wurden Steuerung und Portfoliomanagement der Liegenschaften neu eingeführt und die Abteilung Bewirtschaftung des Hochbauamtes dem Immobilienamt zugeordnet. Gemäss §44 ImV obliegt dem Immobilienamt die Koordination der Flächennachfrage mit dem Flächenangebot. Der Lenkungsausschuss der Bezirksverwaltungen ist demzufolge durch eine Vertreterin oder einen Vertreter des Immobilienamtes zu ergänzen, die bzw. der die Sitzungsleitung übernimmt.

D. Verrechnung der Leistungen

Interne Verrechnungen erzeugen für den Kanton keinen Mehrwert. Deshalb wurde darauf geachtet, den Aufwand dafür möglichst gering zu halten und dennoch Transparenz herzustellen. Die notwendigen Grundlagen für die Verrechnung wie Informationen zu Flächen, Räumen und Belegungen sind bereits in einem elektronischen Flächeninventar enthalten. Die Kosten werden pro Gebäude geführt. Somit kann die Verrechnung weitgehend automatisiert erfolgen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Aufbau einer EDV-Lösung für das Immobilienmanagement können die Daten des Flächenmanagements mittels elektronischer Schnittstelle übernommen werden.

Gebäudekosten der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen wie Zinsen, Abschreibungen und bauliche Unterhaltsaufwendungen werden in verschiedenen Direktionen geführt. In der Buchhaltung des Immobilienamtes befindet sich lediglich ein Teil der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Bis anhin wurde für die in diesen Liegenschaften untergebrachten Nutzer eine pauschale Kostenmiete erhoben. Für die Liegenschaften der Bezirksverwaltungen bestimmte der Lenkungsausschuss differenzierte pauschale Verrechnungsansätze. Für die Liegenschaften der Zentralverwaltung betragen die Pauschalkostensätze Fr. 400 pro m². Diese Ansätze enthielten die anteiligen Kosten weiterer Nutzflächen sowie Verkehrs- und Funktionsflächen. Der Gesamtertrag aus den Verrechnungen entsprach in etwa dem Gesamtaufwand aller Gebäudekosten des Immobilienamtes.

Die Kosten bestimmter Bauten, die nicht in erster Linie Bürozwecken dienen, wie das Rathaus oder das Haus zum Rechberg, werden künftig in der Rechnung des Immobilienamtes gesondert ausgewiesen. Die Nutzer der übrigen Bauten werden diese nicht mittragen. Das im

Immobilienamt geführte elektronische Flächeninventar ermöglicht zudem eine differenziertere Kostenaufteilung auf weitere Raumtypen. Dabei werden aufgrund der tatsächlichen Kosten pro Gebäude oder einer Gebäudegruppe für verschiedene Raumtypen Pauschalkostensätze errechnet. Daraus ergibt sich eine angemessenere, nutzungsbezogene Preisabstufung als bisher. Infrastrukturelle Dienstleistungen wie Reinigung, Transporte, Kleinreparaturen usw. werden wie bis anhin entweder nach pauschalen Aufwandansätzen oder projektbezogen abgerechnet. Sämtliche Pauschalkostensätze werden jährlich neu ermittelt und den verwaltungsübergreifenden Koordinationsgremien der Zentralverwaltung und der Bezirksverwaltungen zur Genehmigung vorgelegt.

E. Vernehmlassung

Nach der Erarbeitung der Richtlinien «Flächennutzung und Dienstleistungen» mit ihren Anhängen wurde eine Vernehmlassung bei den Direktionen des Regierungsrates, der Staatskanzlei, der Verwaltungskommission der obersten kantonalen Gerichte, den Parlamentsdiensten, der Ombudsperson, dem Datenschutzbeauftragten und der Finanzkontrolle durchgeführt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen konnten weitgehend in die Dokumente übernommen werden. Die Änderungen wurden mit den zuständigen Raumverantwortlichen besprochen.

In den Unterlagen zur Vernehmlassung befand sich ein weiterer Anhang, der Standards für den Ausbau und die Einrichtung von Bürobauten enthielt. Das Dokument wurde bereits zu früherem Zeitpunkt erstellt und gelangte noch nicht in ein ordentliches Genehmigungsverfahren. Anlässlich der Vernehmlassung zeigte sich, dass weitere Elemente zu ergänzen und mit dem Hochbauamt und den Raumverantwortlichen abzustimmen sind. Diese überarbeiteten Standards werden dem Regierungsrat getrennt zur Genehmigung vorgelegt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Richtlinien «Flächennutzung und Dienstleistungen» werden auf den 1. Januar 2010 festgesetzt.

II. Die Rechtspflege, die Finanzkontrolle, die Parlamentsdienste, die Ombudsperson und der Datenschutzbeauftragte werden eingeladen, sich an der Koordination der Raumbelegung und Bewirtschaftung zu beteiligen und die Richtlinien «Flächennutzung und Dienstleistungen» sinngemäss anzuwenden.

III. Mitteilung an die Direktionen des Regierungsrates, die Staatskanzlei, die Verwaltungskommission der obersten kantonalen Gerichte (c/o Obergericht des Kantons Zürich), die Finanzkontrolle, die Parlamentsdienste, die Ombudsperson und den Datenschutzbeauftragten, je unter Beilage der Richtlinien.



Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli