

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Juli 2016

705. Immobilienplanung, Mietermodell, Projektorganisation, Genehmigung (Stellenplan, gebundene Ausgaben)

A. Ausgangslage

Anfang 2013 reichten mehrere Kantonsräte die parlamentarische Initiative (PI) KR Nr. 29/2013 betreffend Reorganisation Immobilienmanagement ein. Diese forderte im Wesentlichen die Zusammenführung des Immobilienportfolios in eine Verwaltungseinheit und damit dessen zentrale Steuerung. Damit verbunden sind die Einführung von Mieten für die Nutzer von Liegenschaften, das Schaffen von nachhaltigen Standards für Planung, Bau und Bewirtschaftung, die Zentralisierung der Anlagebuchhaltungen und eine langfristige strategische Immobilienplanung unter Einflussnahme des Kantonsrates. Am 2. November 2015 hat der Kantonsrat der PI zugestimmt. Damit beauftragt er den Regierungsrat, für die kantonale Verwaltung und die öffentlich-rechtlichen Anstalten ein neues Immobilienmanagementmodell, das sogenannte Mietermodell, einzuführen. Die entsprechenden Festlegungen und Grundsätze wurden im Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (OG RR) verankert. Ausdrücklich vom Mietermodell ausgenommen sind die Zürcher Kantonalbank, die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, die Gebäudeversicherung Kanton Zürich und die Universität Zürich (Delegationsmodell). Die Übernahme des Gebäudemanagements derjenigen Institutionen, die bereits heute über eine selbstverantwortliche Bewirtschaftung verfügen, ist nicht vorgesehen.

Gemäss § 40a Abs. 1 OG RR (in Kraft ab 1. Januar 2018) ist die Baudirektion künftig für die Immobilien im Eigentum des Kantons zuständig. Folglich liegt die Federführung für die Umsetzung der erwähnten PI bei der Baudirektion. Die weiteren Direktionen und die Staatskanzlei werden in die Abwicklung des Projekts einbezogen.

B. Ziele der Reorganisation des Immobilienmanagements

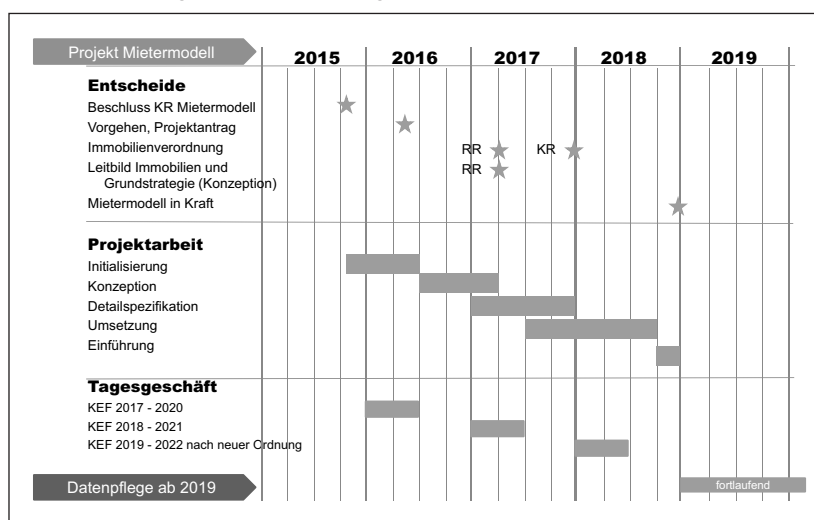
Vorrangige Ziele der Reorganisation sind die Verbesserung der Steuerbarkeit und der Kostentransparenz der Immobilien. Durch die Zentralisierung des Immobilienmanagements und die Bereitstellung geeigneter Informatikmittel wird die Informationslage des Regierungsrates

verbessert und die Berichterstattung an ihn vereinfacht. Die Bereitstellung der notwendigen Flächen für die kantonale Verwaltung und die öffentlich-rechtlichen Anstalten bindet finanzielle Mittel in Milliardenhöhe. Die Zentralisierung des Immobilienportfolios, der Mittel und der Verantwortlichkeit erlaubt eine wirkungsvolle Planung und einen weit-sichtigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Investitionsmitteln. Mit der damit einhergehenden Klärung der Entscheidungskompetenzen und Rollen können Doppelspurigkeiten vermindert, die Effizienz im Immobilienbereitstellungsprozess gesteigert und dadurch Kosten gesenkt werden. Im Rahmen des Mietermodells besteht in Bezug auf betrieblich genutzte Immobilien für den Flächennachfrager (Mieter) gegenüber dem Flächenanbieter (Vermieter) ein Kontrahierungszwang. Begründung hierfür ist, dass bei sehr spezifischen Immobilien wie beispielsweise Mittelschulen oder Gefängnissen die Marktfähigkeit weitgehend fehlt. Der Kontrahierungszwang schafft langfristige Planungssicherheit in doppelter Hinsicht: Auf der einen Seite muss der Mieter seine Flächen beim Vermieter bestellen und langfristig mieten. Auf der anderen Seite ist der Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt in der bestellten Qualität bereitzustellen. Insbesondere in Bezug auf die Büroflächen verfügt der Kanton über Betriebsimmobilien, die durchaus marktfähig sind. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden aber alle Immobilien, unabhängig von ihrer Marktfähigkeit, zu Selbstkosten vermietet. Ziel ist es, dass die Mieten in aller Regel unter den vergleichbaren Marktzinsen liegen.

C. Provisorischer Terminplan

Mit dem Projekt Mietermodell wird das Mietermodell bis Ende 2018 eingeführt. Im Rahmen von Teilprojekten werden insbesondere die Anlagebuchhaltungen zusammengeführt und minimale Basisdaten erfasst, die Voraussetzung sind für die ab 2019 einsetzende laufende Datenerfassung und -pflege. Ab diesem Zeitpunkt soll Kostentransparenz auf der Grundlage tatsächlicher Verbräuche an Flächen und Ressourcen geschaffen werden. Am Ende dieses laufenden Dateneingabe- und -pflegeprozesses soll im Rahmen des Immobiliencontrollings das gesamte kantonale Immobilienportfolio beruhend auf transparenten, tatsächlichen und empirisch erhärteten Stammdaten strategisch gesteuert werden können.

Der provisorische Terminplan für das Projekt zeigt auf, dass gemäss heutigem Wissensstand eine Umsetzung des Mietermodells auf den 1. Januar 2019 grundsätzlich möglich ist.



Die Immobilienverordnung (ImV, LS 721.1) soll bis im Frühjahr 2017 erlassen und bis Ende 2017 vom Kantonsrat genehmigt werden. Um den engen Terminplan einzuhalten, ist es unabdingbar, dass Detailspezifikation und Umsetzung unmittelbar nach der Genehmigung durch den Regierungsrat weitergeführt werden.

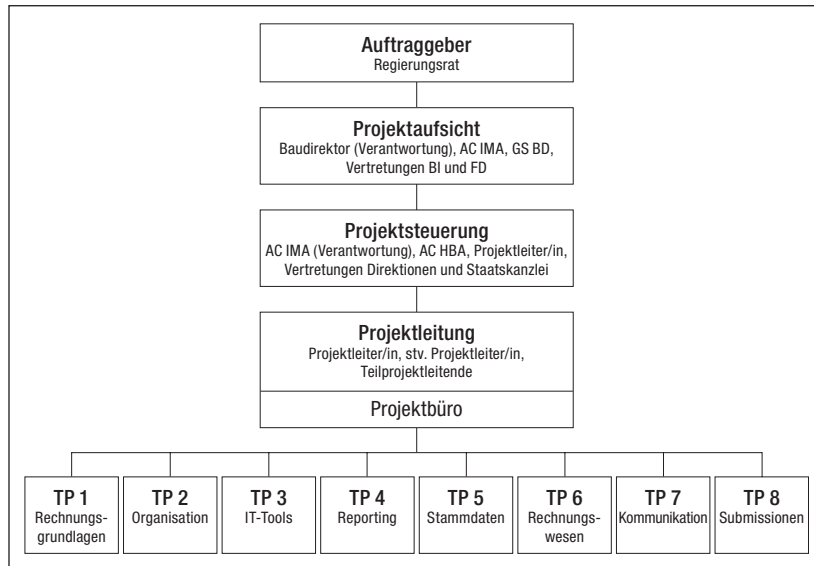
D. Projektphasen

Das Projekt wird dem PosatZH-Projektmanagement-Handbuch entsprechend in fünf Phasen abgewickelt: Es beginnt mit der Suche und der Auswahl der Projektleiterin oder des Projektleiters und deren bzw. dessen Stellvertretung sowie dem Aufbau der Projektorganisation. Die Ergebnisse dieser ersten Phase (Initialisierungsphase) sollen mit diesem Beschluss genehmigt werden.

In der Phase Konzeption wird das Konzept des Mietermodells erarbeitet, das Voraussetzung ist für die Überarbeitung der ImV und den Beginn der Teilprojekte. Mit der Genehmigung der neuen ImV durch den Kantonsrat wird die Grundlage für die Detailausarbeitung und die Einführung des Mietermodells gegeben sein. Die Ergebnisse jeder einzelnen Phase werden dem Regierungsrat zur Information vorgelegt. Die politischen Entscheide, insbesondere die Genehmigung der ImV durch den Kantonsrat, erfolgen parallel zur Projektarbeit.

E. Projektorganisation

Auftraggeber des Reorganisationsprojekts ist der Regierungsrat. Unter seiner Leitung soll eine dreiteilige Organisation mit einer Projektaufsicht, einer Projektsteuerung und einer Projektleitung geschaffen werden. Die Projektaufsicht überwacht die Einhaltung der Projektziele und Rahmenbedingungen und bereitet Anträge an den Regierungsrat vor. Neben dem Baudirektor als Leiter der Projektaufsicht sind der Chef Immobilienamt, der Generalsekretär der Baudirektion sowie je eine Vertretung der Bildungsdirektion und der Finanzdirektion Mitglied dieses Gremiums. Zur Vorbereitung der Projektaufsichtssitzungen und als Koordinationsgremium wird eine Projektsteuerung gebildet, die vom Chef Immobilienamt geführt wird. Mitglieder sind ausserdem der Chef Hochbauamt, der Projektleiter sowie je eine Vertretung der Direktionen und der Staatskanzlei. Die Sachbearbeitung erfolgt in Teilprojekten, die von der Projektleitung beauftragt und koordiniert werden. Die Teilprojektleitenden bilden zusammen mit der Projektleiterin oder dem Projektleiter und deren bzw. dessen Stellvertretung die Projektleitung. Das Projektbüro plant und leitet die operativen Arbeiten. Ferner erstellt das Projektbüro periodisch Berichte zum Stand des Projekts. Die Arbeitsgruppen in den Teilprojekten werden nach fachlichen Kriterien mit Mitgliedern aus den Direktionen zusammengesetzt.



Damit die anstehenden Aufgaben in einer der Projektgrösse und der -komplexität angemessenen Qualität bewältigt werden können, sind zusätzliche Personalressourcen notwendig: Für die Funktionen der Projektleiterin oder des Projektleiters und deren bzw. dessen Stellvertretung für das Projektbüro (Ausschreibungen, Terminplanung, Leistungsüberwachung, Teilprojektplanung, Standberichtswesen, Sitzungsprotokolle usw.) ist jeweils eine auf vier Jahre befristete Anstellung (100%) im Stellenplan des Immobilienamts zu schaffen. Der Stellenplan des Immobilienamts ist wie folgt zu ergänzen:

Stellen	Funktion	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Projektleitung	Hauptabteilungsleiter/in	24
1,0	Stv. Projektleitung und Projektbüro	Wissenschaftliche/r Mitarbeiter/in	19

Die entsprechenden Mittel sind weder im Budget 2016 noch im KEF 2016–2019 eingestellt.

F. Kosten

Die finanziellen Aufwendungen für die Umsetzung des gesamten Arbeitsblocks «Projekt Mietermodell» betragen gemäss Grobkostenschätzung rund Fr. 3 500 000. Für die Umsetzung des Projekts ist gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG) eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 450 000 zu bewilligen. Davon gehen zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, Fr. 150 000 und zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, Fr. 2 300 000. Diese Beträge sind im Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2017–2020 einzustellen. Die Ausgaben für die Stellen von Fr. 1 050 000 gelten als mit der Stellenplanänderung genehmigt.

In diesem Betrag nicht enthalten sind die internen Aufwendungen. Diese werden auf 1900 Personentage $\pm 30\%$ geschätzt und verteilen sich voraussichtlich wie folgt auf die Verwaltung:

Mitarbeitende (OE)	Aufwand (Personentage)
Immobilienamt	1160
Hochbauamt	200
Nutzerdirektionen	370
Weitere OE wie HR, BDKom, O+I usw.	170
Aufwand intern	1900

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Ergebnisse der Phase Initialisierung (Ziele, Projektorganisation, provisorischer Terminplan) werden genehmigt.

II. Der Stellenplan des Immobilienamts wird ab 1. Juli 2016 bis am 30. Juni 2020 wie folgt ergänzt:

Stellen	Funktion	Richtposition	Klasse VO
1,0	Projektleitung	Hauptabteilungsleiter/in	24
1,0	Stv. Projektleitung und Projektbüro	Wissenschaftliche/r Mitarbeiter/in	19

III. Die Direktionen und die Staatskanzlei werden eingeladen, auf Anfrage der Baudirektion ihre Vertretung in der Projektsteuerung und den Arbeitsgruppen in den Teilprojekten zu bestimmen und der Baudirektion bekannt zu geben.

IV. Die Baudirektion wird beauftragt, die Phase Konzeption auszulösen und die Ergebnisse der Phase bis Ende 2016 dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

V. Für die Umsetzung des Projekts wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 450 000 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt. Davon gehen Fr. 2 300 000 zulasten der Investitionsrechnung und Fr. 150 000 zulasten der Erfolgsrechnung.

VI. Mitteilung an die Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi