Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. August 2017

737. Baudirektion (Stellenplan Immobilienamt, Bewirtschaftung Klosterinsel Rheinau, zusätzlicher Personalbedarf)

A. Ausgangslage

In der Gemeinde Rheinau besitzt der Kanton Zürich ein grosses Immobilienportfolio des Finanz- und des Verwaltungsvermögens. Ein Grossteil dieser Objekte befindet sich im ehemaligen Klosterbezirk, zu dem auch die Klosterinsel gehört. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 944/2009 ein Nutzungskonzept, das die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Stiftung Schweizer Klosterinsel Rheinau (SMR) und die Hauswirtschaft an Mittelschulen (HWM) des Amtes für Landschaft und Natur vorsieht. Zudem sieht das Nutzungskonzept die Unterbringung eines Restaurationsbetriebs und eines Museums vor.

2014 zog als erste Hauptmieterin die SMR in die ehemalige Klosteranlage auf der Klosterinsel ein. Ab Januar 2018 folgt mit dem Strickhof bzw. mit der HWM die zweite Hauptmieterin. Mit der HWM wird zudem ein öffentliches Restaurant seinen Betrieb auf der Klosterinsel aufnehmen. In einer dritten Bauetappe werden voraussichtlich bis Ende 2019 zwei weitere Gebäude saniert, die dem geplanten Museum zur Verfügung gestellt werden.

Die Bewirtschaftung der grossflächigen Objekte auf der Klosterinsel und den Objekten auf dem Festland der Gemeinde Rheinau wird gegenwärtig durch ein Bewirtschaftungsteam der Baudirektion an Ort und Stelle sichergestellt. Das Team besteht aus einem Teamleiter mit einem Pensum von 100% und zwei Objektassistenten mit einem Pensum von je 50%. Seit der Inbetriebnahme der Gebäude der SMR besteht im Sinne einer Übergangslösung mit einem externen Gebäudebetreiber ein Personalverleih für drei Teilzeitstellen von insgesamt 100 Stellenprozenten und jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 140 000. Dieser Vertrag läuft Ende Februar 2018 aus. Neben dem Regelbetrieb erbringt das Team zusätzlich einen 24-Stunden-Pikettdienst. Die Neben- und Dienstleistungskosten werden den Mietern verrechnet. Ab dem 1. Januar 2018 gilt insbesondere auch das neue Verrechnungskonzept (RRB Nr. 63/2017), das die Verrechnung der Neben- und Dienstleistungskosten regelt.

In RRB Nr. 944/2009 ist unter Kapitel M «Personal» eine Erhöhung der Stellenprozente beim Immobilienamt vorgesehen.

B. Zukünftiger Personalbedarf

Die Baudirektion wird die Abteilung Strickhof mit der HWM mit der Bewirtschaftung der gemieteten Objekte beauftragen. Eine Aufwandschätzung für die von der HWM nachgefragten Leistungen und der zusätzliche Bewirtschaftungsaufwand für Gebäude und Aussenflächen infolge des Gastronomiebetriebs zeigen, dass diese mit zusätzlichen 60 Stellenprozenten erbracht werden können. Durch die vermehrte Nutzung und auch wegen Abend- und Wochenendveranstaltungen ist in Zukunft mit zusätzlichen Piketteinsätzen auch ausserhalb der Geschäftszeiten zu rechnen. Im Rahmen des Bauprojektes wurden zugleich die alten gebäudetechnischen Anlagen durch neue, moderne Anlagen ersetzt. Diese gewährleisten einen hohen Komfort für die Mieter und Nutzer, erhöhen jedoch auch den Arbeitsaufwand für die Anlagenüberwachung und Instandhaltung. Zur Bewältigung dieses weiteren Aufwands und um die Zufriedenheit der Mieter sowie der Besucherinnen und Besucher jederzeit gewährleisten zu können, werden zusätzliche 40 Stellenprozente benötigt.

In der Summe ergeben sich für die Bewältigung der zusätzlichen, kommenden Aufgaben 100 Stellenprozente.

C. Variantenprüfung

Die Baudirektion prüfte zwei Varianten, wie der zusätzliche Aufwand in Rheinau bewältigt werden kann:

Die erste Variante besteht in der Einstellung von zwei internen Mitarbeitenden zu insgesamt 100 Stellenprozenten für die Bewältigung der zusätzlichen Aufgaben. Zudem soll die vorübergehende, kostenintensive externe Unterstützung durch eine weitere interne Mitarbeiterin oder einen weiteren internen Mitarbeiter mit 100 Stellenprozenten abgelöst werden. Insgesamt ist der Stellenplan des Immobilienamtes somit um 200 Stellenprozente zu erweitern. Dies hat jährliche Kosten von rund Fr. 200 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträge) zur Folge.

Bei der zweiten Variante wird der Mehraufwand mithilfe eines externen Gebäudebetreibers bewältigt. Der bestehende Personalverleih von heute 100 Stellenprozenten wird mit 100 Stellenprozenten ergänzt. Dadurch ist mit einer Erhöhung der jährlichen Kosten auf über Fr. 280 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträge) zu rechnen. Die Leistungen des externen Gebäudebetreibers sind zudem vorgängig öffentlich auszuschreiben.

Mit beiden Varianten kann ein reibungsloser Betrieb sichergestellt werden. Eine Analyse der Kosten zeigt, dass die interne Lösung zu bevorzugen ist, da die jährlichen Kosten für eigene Mitarbeitende um rund Fr. 80 000 geringer ausfallen als die Kosten für ein externes Mandat. Im

Weiteren bildet die Klosterinsel Rheinau mit ihren Gebäuden ein Ensemble von grosser kulturhistorischer Bedeutung. Es ist wichtig, dass dieser besondere Ort auch im Rahmen des Investitionsschutzes durch eine qualitativ hochstehende eigene Bewirtschaftung erhalten und gepflegt werden kann.

D. Standortleiterin oder Standortleiter

Neben den zusätzlichen Aufgaben in der Bewirtschaftung sieht sich die Baudirektion durch die zunehmende Nutzung des Ortes vermehrt mit übergeordneten Koordinationsaufgaben konfrontiert. Die Klosterinsel wird von einer heterogenen, anspruchsvollen Mieterschaft genutzt, die teilweise hohe Anforderungen an die Bewirtschaftung stellt. Zusätzlich gibt es weitere Anspruchsgruppen, wie z. B. die Gemeinde Rheinau, die an einer positiven Entwicklung des Klosterbezirks mitwirken wollen. Es soll daher dort eine Standortleiterin oder einen Standortleiter eingesetzt werden, die bzw. der die Bedürfnisse der betroffenen Anspruchsgruppen erfassen und die Interessen des Eigentümers koordinieren und vertreten kann. Mit der periodischen Durchführung und Leitung einer Betriebskommissionssitzung soll die Standortleiterin oder der Standortleiter den regelmässigen Kontakt mit den Beteiligten pflegen, die Nutzung des Klosterbezirks koordinieren und gemeinsame Veranstaltungen planen. Zudem informiert sie oder er über wesentliche Entwicklungen auf der Klosterinsel und dem Festland. Weitere Aufgaben der Standortleiterin oder des Standortleiters sollen die Vermarktung und Standortförderung der Klosterinsel sein. Dies soll ebenfalls in Absprache mit der Mieterschaft geschehen. Ebenfalls eine wichtige Aufgabe ist die Vermittlung von Flächen, um Leerstände so gering wie möglich zu halten. Auch gilt es, bei Veranstaltungen das Verkehrsvorkommen in Absprache mit der Gemeinde zu koordinieren.

Die Standortleiterin oder der Standortleiter führt die operative Teamleiterin oder den operativen Teamleiter an Ort und Stelle und übernimmt die Gesamtverantwortung für die Bewirtschaftung der im Verwaltungsvermögen stehenden Liegenschaften. Zudem ist sie oder er Sicherheitsbeauftragte bzw. -beauftragter. Als erste Anlaufstelle für die Mieter hilft sie oder er bei Schwierigkeiten mit der Infrastruktur aller Art und löst diese in Zusammenarbeit mit seinem Bewirtschaftungsteam und weiteren Partnern innerhalb der Baudirektion. Zudem koordiniert sie oder er strategische Nutzungsansprüche. Zur Erfüllung dieser zahlreichen Aufgaben wird eine Standortleiterin oder ein Standortleiter mit einem Pensum von 100% benötigt. Es ist festzuhalten, dass diese Person aufgrund des Stellenprofils keine operativen Aufgaben der Bewirtschaftung übernehmen kann. Die Stelle der Standortleiterin bzw. des Standortleiters ist aufgrund ihrer bzw. seiner Aufgaben intern anzusiedeln.

E. Erweiterung des Stellenplans des Immobilienamtes

Aus den vorangegangenen Gründen ist der Stellenplan des Immobilienamtes um folgende neuen Stellen zu erweitern:

Auf den 1. September 2017:

– Eine Stelle 100% Standortleiter/in (Richtposition Sektorleiter/in) in der Lohnklasse (LK) 18 VVO. Die Einreihung in LK 18 entspricht der vergleichbaren Funktion Regionalleiter/in im Ressort Betrieb und Instandhaltung. Die Besetzung der Stelle verursacht jährliche Kosten von Fr. 135 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträge).
– Eine Stelle 100% Objektassistent/in (Richtposition Hausmeister/in) in der LK 12 für die Bewältigung des zukünftigen Mehraufwands nach Einzug der neuen Mieterschaft. Die Einreihung entspricht der vergleichbaren Funktion Objektassistent/in im Ressort Betrieb und Instandhaltung. Die Besetzung der Stelle verursacht jährliche Kosten von Fr. 101 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträge).

Die entsprechenden Mittel sind im Budget 2017 und im KEF 2017–2020 eingestellt.

Auf den 1. Januar 2018:

– Eine Stelle 100% Objektassistent/in (Richtposition Hausmeister/in) in der LK 12 als Ersatz für den externen Personalverleih. Die Besetzung der Stelle verursacht jährliche Kosten von Fr. 101 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträge).

Die entsprechenden Mittel sind im Budget 2018 einzustellen und im KEF 2017–2020 enthalten.

Die Einreihung der neuen Stellen wurde vom Personalamt geprüft und als gerechtfertigt erachtet.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Im Stellenplan des Immobilienamtes werden mit Wirkung ab 1. September 2017 folgende Stellen geschaffen:

Stellen	Richtposition	LK
1,0	Sektorleiter/in	18
1,0	Hausmeister/in	12

II. Im Stellenplan des Immobilienamtes wird mit Wirkung ab 1. Januar 2018 folgende Stelle geschaffen:

Stelle	Richtposition	LK
1,0	Hausmeister/in	12

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi