

Sitzung vom 27. September 2017

**902. Anfrage (Stand Reorganisation Immobilienmanagement)**

Kantonsrat Martin Neukom, Winterthur, hat am 12. Juni 2017 folgende Anfrage eingereicht:

Am 2. November 2015 beschloss der Zürcher Kantonsrat mit 133 zu 29 Stimmen die Reorganisation des Immobilienmanagements (KR-Nr. 29d/2013). Das Ziel der Vorlage ist, bei Planung und Erstellung von Immobilien eine bessere Übersicht zu schaffen, die Zuständigkeiten zu klären und durch Zentralisierung eine bessere Steuerung zu ermöglichen. Ebenfalls ist vorgesehen, dass die Immobilien teilweise zentral bewirtschaftet werden.

Die entsprechenden Änderungen im Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (OG RR) treten am 1. Januar 2018 in Kraft. Laut Übergangsbestimmungen ist die Verordnung bis am 1. Juli 2016 dem Kantonsrat zur Genehmigung vorzulegen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Reorganisation des Immobilienmanagements?
2. Wie sieht der Zeitplan aus für:
  - a. die Verabschiedung der zugehörigen Verordnung?
  - b. das Zusammenführen der Daten aus den Buchhaltungen der Direktionen?
  - c. die Einführung einer neuen Leistungsgruppe für die zentrale Immobilien-Verwaltung?
  - d. die Verabschiedung der ersten langfristigen Immobilienstrategie (gemäss § 34 a OG RR) zuhanden des Kantonsrates?
3. Wird der Zeitplan für die Einführung aus dem RRB 705/2016 eingehalten werden können?
4. Wie viele Immobilien müssen in der zentralen Stelle zusammengeführt werden? Bitte aufgeteilt nach einzelnen Direktionen und ihren Anstalten auflisten, inklusive Geschossfläche.
5. Wie gross ist der geschätzte Arbeitsaufwand für die initiale Zusammenführung der Anlagebuchhaltung? Hat das Immobilienamt genügend Ressourcen für die Zusammenführung der Daten aus allen Direktionen? Falls nein, werden Externe beauftragt oder neue Stellen geschaffen?

6. Wie viele Stellen werden benötigt, um die Anlagebuchhaltungen aktuell zu halten?
7. Im Rahmen der Zentralisierung für die Steuerung der Immobilienbewirtschaftung werden Stellenverschiebungen nötig werden. Diesbezüglich ergeben sich folgende Fragen:
  - a. Welche Teile der Immobilienbewirtschaftung werden zentralisiert, welche delegiert (OG RR §40 a, Abs. 2)?
  - b. Wie viele Stellen werden aktuell in den einzelnen Direktionen verwendet für die Steuerung der Immobilienbewirtschaftung? Ich bitte um Auflistung in Stellenprozenten nach einzelnen Direktionen und Anstalten.
  - c. Wie viele Stellen werden benötigt, um den Immobilienbetrieb zentral zu steuern?
  - d. Wann ist vorgesehen, die Stellen für die Immobilienbewirtschaftung aus den Direktionen zusammenzuführen?
8. Nach Paragraph 40 a, Absatz 4 (OG RR) legen die Direktionen und Anstalten ihre Raumbedürfnisse fest für die langfristige Immobilienstrategie. Wie ist der Stand in den einzelnen Direktionen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Martin Neukom, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Mit RRB Nr. 705/2016 wurde das Projekt «Umsetzung Mietermodell» bzw. neu «Weiterentwicklung Immobilienmanagement» (WIM) eingeleitet. Das Projekt betrifft die Neuausrichtung des Immobilienmanagements unter Einbezug aller Direktionen und der Staatskanzlei. Die heute dezentral von den Direktionen verwalteten Betriebsliegenschaften sollen zentralisiert werden. Die breite Zusammensetzung der Projektorganisation und eine phasengerechte Vorgehensweise erfordern Zeit, gewährleisten aber tragfähige und umsetzbare Lösungen. Wesentliche Grundlagen (z. B. Immobilienstrategie) und Instrumente (z. B. IT-Systeme) müssen neu erarbeitet und eine den Anforderungen angemessene Datengrundlage geschaffen werden.

Zu Frage 1:

Zurzeit wird die Projektphase Konzeption abgeschlossen.



In dieser Phase wurden die Projektorganisation konstituiert, die Projektkommunikation aufgenommen und die grundlegenden Konzeptionen für das Mietermodell geschaffen. Namentlich wurde das Konzept Mietermodell/Immobilienverordnung einschliesslich des künftigen Rollenmodells als Grundlage für die weiteren Arbeiten WIM und das Leitbild Immobilien Kanton Zürich als strategische Richtlinie und Grundlage für die Immobilienstrategie des Kantons erarbeitet und mit RRB Nr. 614/2017 festgesetzt. Ebenfalls wurde die Immobilienstrategie des Kantons Zürich erarbeitet und vom Regierungsrat am 27. September 2017 festgelegt (RRB Nr. 901/2017). Damit sind die Arbeiten der Phase Konzeption abgeschlossen. Auf diesen Grundlagen erfolgen die weiteren Arbeiten, insbesondere die Änderung der Immobilienverordnung (ImV, LS 721.1). Diese und weitere Arbeiten der Phase Detailspezifikation wie die Erhebung von Gebäudedaten und Spezifikation einzelner Prozesse laufen bereits.

Zu Frage 2:

a) Die Änderung der ImV wird zurzeit erarbeitet und soll gemäss RRB Nr. 614/2017 bis am 30. Juni 2018 dem Regierungsrat zum Beschluss unterbreitet werden. Anschliessend wird sie dem Kantonsrat zur Genehmigung vorgelegt. Ziel ist, dass die neue ImV auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt werden kann.

b) Der Zeitplan sieht vor, dass die in die neue Leistungsgruppe zu überführenden Buchhaltungen und Anlagen bis 31. Dezember 2018 identifiziert und die Systeme für die Migration vorbereitet sind. Im ersten Quartal 2019 werden Qualitätssicherungen durchgeführt und nach dem offiziellen Abschluss der Buchhaltungen die Anlagen technisch überführt.

c) Die neue Leistungsgruppe (Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen) wurde in der Planung des KEF 2018–2021 für die Liegenschaften der Baudirektion berücksichtigt und wird ab 1. Januar 2018 eingesetzt. Ab 1. Januar 2019 werden die weiteren Liegenschaften, die unter das Mietermodell fallen, in die Leistungsgruppe Nr. 8750 überführt.

d) Gemäss § 34a des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (OG RR, LS 172.1) ist vorgesehen, dass der Regierungsrat jährlich eine strategische Planung für die Immobilien des Kantons erstellt und dem Kantonsrat zur Genehmigung weiterleitet. Die Form und Erarbeitung dieser jährlichen Immobilienplanung sind Gegenstand der laufenden Arbeiten im Projekt WIM. Ebenso wird zurzeit der provisorische Terminplan gemäss RRB Nr. 705/2016 aktualisiert. Dieser soll mit dem Phasenbericht Konzeption dem Regierungsrat im Oktober 2017 vorgelegt werden.

Die Kommission für Planung und Bau und die Geschäftsprüfungskommission des Kantonsrates werden über den Stand der Arbeiten WIM samt Terminplanung und Immobilienstrategie im Herbst 2017 informiert.

Zu Frage 3:

Gemäss RRB Nr. 705/2016 waren der Abschluss der Phase Konzeption im März 2017, die Genehmigung der ImV durch den Kantonsrat Ende 2017 und die Einführung des Mietermodells auf den 1. Januar 2019 geplant. Die ersten zwei Meilensteine konnten nicht eingehalten werden. Gründe für die Verzögerung sind die Komplexität des Projekts und die knappen personellen Mittel. Nach der Initialisierung des Projekts im Juli 2016 hat der Projektdelegierte und neue Amtschef des Immobilienamts im September 2016 seine Tätigkeit aufgenommen. Die Projektleitung und das Projektbüro WIM konnten im Februar bzw. März 2017 besetzt werden. Erst zu diesem Zeitpunkt waren die personellen Mittel für das Projekt vorhanden und die Projektorganisation eingerichtet, sodass die Arbeiten der Phase Konzeption an die Hand genommen werden konnten.

Die Phase Konzeption wird zurzeit abgeschlossen. Gemäss RRB Nr. 614/2017 wird die ImV dem Regierungsrat bis 30. Juni 2018 vorgelegt und anschliessend dem Kantonsrat zur Genehmigung unterbreitet. Derzeit wird der Terminplan WIM entsprechend angepasst. Mit Inkraftsetzung der geänderten ImV auf den 1. Januar 2019 und der Erarbeitung der wesentlichen Instrumente und Prozesse im Projekt WIM werden die rechtlichen und systemischen Grundlagen für das Mietermodell geschaffen sein. Die Einführung und operative Umsetzung werden jedoch – wie bereits mit RRB Nr. 705/2016 festgehalten – insbesondere aufgrund der Datenlage stufenweise erfolgen müssen. Der Grad der Umsetzung ist massgeblich abhängig von der Zentralisierung der Anlagebuchhaltung und der Qualität der vorhandenen bzw. vom Umfang der neu zu erhebenden Gebäudedaten und von der tatsächlichen Verfügbarkeit der personellen Mittel. Der aktualisierte Terminplan wird dem Regierungsrat Ende Oktober 2017 vorgelegt.

Zu Frage 4:

Die Immobiliendaten werden heute dezentral bei den einzelnen Direktionen und in unterschiedlicher Qualität und Detaillierung geführt. Deren Erhebung ist Teil der zurzeit laufenden Arbeiten. Die einheitliche und der geforderten Transparenz entsprechende Erfassung muss, wie in RRB Nr. 705/2016 festgehalten, über das Projekt WIM hinaus erfolgen. Bei den folgenden Angaben über die zu zentralisierenden Immobilien handelt es sich daher um ungefähre Werte. Sie wurden im Rahmen einer Ersterhebung im Frühjahr 2017 gestützt auf die Angaben der Direktionen ermittelt und müssen im Weiteren geprüft, vereinheitlicht und präzisiert werden.

Organisationseinheit	Verwaltungsvermögen			Finanzvermögen			Anmiete			
	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Art	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Art	Anzahl		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Art
							0	M		
Baudirektion	281 0 <sup>1</sup>	260 000 <sup>1</sup>	HNF	~1 750 V ~100 V <sup>2</sup>	~110 000 ~10 000 <sup>2</sup>			81 V	25 815	
Bildungsdirektion	202 0	372 130	div.				46 0	209 V	159 170 344 377	div.
Finanzdirektion		–					6 0	4 V	23 130 23 300	MF
Gesundheitsdirektion	2 0	4 040	HNF				3 0	31 V	13 190 21 964	HNF
Direktion der Justiz und des Innern	89 0 <sup>3</sup>	150 000	div.				53 0	64 V	60 000 30 000	div.
Sicherheitsdirektion	146 0	246 180	div.				119 0	112 V	119 110 73 612	div.
Volkswirtschafts- direktion	4 0	910	MF	2 0	660	MF	55 0	70 V	25 150 24 370	MF
Übrige							9 0	62 V	16 618	MF
<b>Total</b>	<b>724 0</b>	<b>1 033 000</b>		<b>~1 752 V ~100 V<sup>2</sup></b>	<b>~110 660 ~10 000<sup>2</sup></b>			<b>633 V</b>	<b>560 000</b>	

Provisorisches Mengengerüst (ohne UZH, Spitäler und Psychiatrien), Flächenangaben gerundet

Legende:

0 = Objekte

V = Mietverträge

HNF = Hauptnutzfläche

MF = Mietfläche

1 ohne VV Sonderverwaltung

2 Landwirtschaftsbauten ohne Flächenangaben

Es werden insgesamt über 700 Objekte (Hochbauten) des Verwaltungsvermögens, rund 400 Hochbauten mit rund 1800 Mietverträgen im Finanzvermögen und über 600 Anmieten durch die Baudirektion (bzw. das dafür zuständige Immobilienamt) verwaltet. Im Weiteren sind die Übertragungen in das Delegationsmodell samt Koordination mit der Universität Zürich, der Bildungsdirektion und die Übertragungen ins Baurechtsmodell mit den entsprechenden Verträgen umzusetzen.

Zu Frage 5:

Zur initialen Zusammenführung der Anlagebuchhaltung wird für das Immobilienamt mit einem Arbeitsaufwand von 300 Arbeitstagen verteilt auf rund sechs Personen gerechnet. Für die Umsetzung sind zusätzlich auch Personen aller Direktionen beteiligt. Ferner ist hierfür bereits eine externe Person zur Unterstützung des Immobilienamts beauftragt.

Zur Abschätzung des Aufwands für die Gebäudedatenerfassung werden derzeit die vorhandenen Daten und deren Qualität erhoben. Auf dieser Grundlage werden die initial zu migrierenden und neu zu erhebenden Daten bestimmt. Zu deren Erfassung wird ein Mandat ausgeschrieben. Für die Migration bzw. die Erhebung und die anschliessende Pflege der Daten werden neben dem externen Mandat zusätzliche interne Stellen notwendig. Entsprechende Anträge werden zu gegebener Zeit gestellt.

Zu Frage 6:

Heute umfasst die Anlagebuchhaltung des Immobilienamts rund 280 Objekte, künftig werden es über 700 sein. Zur Abschätzung des Personalbedarfs für die Aufgaben, die mit Einführung des Mietermodells im Immobilienamt abgedeckt werden sollen, wurde ein externer Experte beauftragt. Der Aufwand für die Anlagebuchhaltung ist ein Teil davon. Die Ergebnisse werden im Herbst der Projektsteuerung und -aufsicht und dem Regierungsrat vorgestellt. Sie sind Grundlage für die zu erarbeitenden Stellenanträge.

Zu Frage 7:

a) Mit der Reorganisation des Immobilienmanagements soll das kaufmännische Gebäudemanagement (Anmietung und Vermietung) im Geltungsbereich des Mietermodells zentralisiert werden. In den Bereichen des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements (Betrieb) wird lediglich die Steuerung und die Beschaffung zentralisiert (vgl. RRB Nr. 243/2017). Bei der operativen Bewirtschaftung innerhalb des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements ist gemäss RRB Nrn. 705/2016 und 614/2017 gegenüber heute keine Veränderung vorgesehen bzw. differenzierte Betreibermodelle sind weiterhin möglich.

b) und c) Diese Erhebung bzw. die Erhebung der Stellen in den Direktionen für die Eigentümerversammlung ebenso wie des künftigen Personalbedarfs für das zentrale Immobilienmanagement sind Gegenstand eines externen Mandats. Die Ergebnisse werden im Herbst 2017 der Projektsteuerung und -aufsicht und dem Regierungsrat vorgestellt.

d) Die Festlegung des Migrationspotenzials der Stellen für das Immobilienmanagement (insbesondere die Eigentümerversammlung) und die Terminierung der Migration sind Gegenstand der weiteren Projektarbeit (vgl. Beantwortung der Fragen 7b und c).

Zu Frage 8:

Aus den Rückmeldungen der Direktionen und der Staatskanzlei geht hervor, dass die Raumbedürfnisse grundsätzlich systematisch erarbeitet und regelmässig in Abstimmung mit der Baudirektion überprüft werden. Dies erfolgt insbesondere im Rahmen der Aktualisierung der Finanzplanung KEF, im Koordinationsgremium RFI (Raum, Flächen, Immobilien) und projektspezifisch.

Im Rahmen der Projektarbeit WIM wird an der Verbesserung der diesbezüglichen Prozesse gearbeitet. Gemäss RRB Nr. 614/2017 und Immobilienstrategie des Kantons Zürich werden eine periodische, direktionenübergreifende Abstimmung der Nutzungsstrategien und Bedarfsplanungen des Bestellers mit der Bestands- und Instandhaltungsstrategie bzw. -planung der Eigentümerversammlung institutionalisiert und der Wissensaustausch und die Unterstützung bei der Ermittlung der Raumbedürfnisse intensiviert.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**