

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Oktober 2018

958. Allgemeine Vorgaben zu den Nutzungsvereinbarungen im Mietermodell

I. Grundlagen

Im verwaltungsinternen Mietermodell stellt die Baudirektion den Direktionen und der Staatskanzlei einschliesslich der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten (im Folgenden «Direktionen») die Immobilien, die sie zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrags benötigen, zur entgeltlichen Nutzung zur Verfügung (vgl. § 40a Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung, OG RR, LS 172.1; zum Begriff der Immobilien vgl. § 2 lit. a Immobilienverordnung vom 20. Juni 2018 [ImV, ABl 2018-06-29; Vorlage 5467]).

- Das Immobilienamt stellt im Auftrag des Kantons die erforderlichen Räume und Flächen im Mietermodell zur Verfügung und gewährleistet, dass der Betrieb und die Instandhaltung der Immobilien sichergestellt sind.
- Die Direktionen nutzen die zur Verfügung gestellten Immobilien unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (zum Begriff Direktionen vgl. § 2 lit. b ImV).

Gemäss § 33 ImV schliesst das Immobilienamt mit jeder Direktion eine Vereinbarung über die Nutzung der Immobilien ab (Abs. 1). Der Regierungsrat beschliesst einheitliche Vorgaben für die Nutzungsvereinbarungen (Abs. 2). Diese sind für alle Direktionen gleichermassen verbindlich und dienen zusammen mit den Nutzungsvereinbarungen der Regelung von Rechten und Pflichten sowie den Einzelheiten zur Nutzung von Immobilien im Mietermodell.

Auf der Grundlage der allgemeinen Vorgaben wird pro Direktion eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Direktion und dem Immobilienamt abgeschlossen. Die Direktion vertritt dabei die ihr unterstellten Ämter, Abteilungen, Betriebe sowie unselbstständigen und selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten (Nutzende). Die Nutzungsvereinbarung enthält das Immobilienverzeichnis einschliesslich Verrechnungsmodalitäten (s. Abschnitt A) und die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die Nutzungsvereinbarung.

II. Vorgaben

A. Nutzungsgegenstand

Nutzungsgegenstand sind die Immobilien, die im Eigentum des Kantons sind und die der Kanton von Dritten mietet, damit die Direktion ihren gesetzlichen Auftrag erfüllen kann (Geltungsbereich des Mietermodells gemäss § 40a OG RR und § 1 ImV). Die kantonalen Vorgaben für Immobilien, insbesondere die Immobilienstrategie des Kantons Zürich (vgl. RRB Nr. 901/2017) und Standards, sind einzuhalten.

Die von der Direktion genutzten Immobilien werden in einem Immobilienverzeichnis, das Teil der Nutzungsvereinbarung ist, festgehalten. Das Immobilienverzeichnis enthält jeweils pro kleinster Einheit die folgenden Informationen:

- Objektbezeichnung, Objektnummer AOID (Architektonische Objekt-ID), Adresse
- Spezifikation nach Eigentum / Miete
- Nutzungsart der Fläche (Raumtyp)
- Raumkosten pro m² der Nutzungsart bzw. Gruppe (§ 34 Abs. 1 und 2 ImV) gemäss Richtlinien zum Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) und Budget
- genutzte bzw. zur Verfügung gestellte Fläche in m² (i. d. R. Hauptnutzfläche)
- Nutzer/in der Fläche (i. d. R. Amt, Anstalt, Betrieb) und zuständige Betreiberorganisation
- Verrechnungseinheit (i. d. R. Buchungskreis gemäss § 35 ImV)
- Prognostizierte Raumkosten pro Jahr (Fläche pro Verrechnungseinheit mal Raumkosten pro m²)
- Rechnungsempfänger (i. d. R. Amt, Abteilung).

Das Immobilienverzeichnis wird vom Immobilienamt erstellt und im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Nutzungsvereinbarung zusammen mit der Direktion überprüft und aktualisiert. Diese Überprüfung erfolgt jeweils nach der Festlegung der Richtlinien zum KEF und Budget.

B. Nutzung und Betrieb

Zurverfügungstellung von Immobilien

Das Immobilienamt stellt der Direktion die Immobilien gemäss Nutzungsvereinbarung zur entgeltlichen Nutzung zur Verfügung. Beim Abschluss der Nutzungsvereinbarung werden die Immobilien bereits durch die Direktion genutzt und sind in einem gebrauchsfähigen Zustand.

Immobilien Dritter werden mit Ausnahme von Asylunterkünften (§ 17 ImV) ausschliesslich vom Immobilienamt gemietet.

Übergabe von Immobilien

Werden der Direktion zusätzliche Immobilien zur Nutzung übergeben, erfolgt eine Übergabe aufgrund einer gemeinsamen Besichtigung mit einem Übergabeprotokoll. Allfällige räumliche bzw. bauliche Massnahmen werden geprüft und, falls wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt (zum Begriff räumliche Massnahme vgl. § 2 lit. c ImV).

Nutzung von Immobilien

Die Direktion bzw. die Nutzenden gebrauchen die Immobilien mit der gebotenen Sorgfalt und nehmen auf Mitnutzende sowie Nachbarinnen und Nachbarn Rücksicht. Die Nutzenden verpflichten sich, die Bestimmungen einer Hausordnung einzuhalten, falls eine solche vorhanden ist. Bei mutwilligen oder grobfahrlässigen Beschädigungen werden die Schadkosten den Nutzenden verrechnet.

Mitnutzung und Vermietung von Immobilien

Die Direktion bzw. die Nutzenden sind berechtigt, die Immobilien, die sie zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrags benötigen, Dritten zur Mitnutzung zur Verfügung zu stellen. Die Direktion stellt sicher, dass die dafür notwendige rechtliche Grundlage vorhanden ist (insbesondere bei entgeltlicher Mitnutzung [§ 30 CRG]), und verantwortet die Mitnutzung gegenüber dem Immobilienamt (z. B. bei Beschädigungen).

Die Vermietung von Immobilien, die nicht zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags benötigt werden, obliegt dem Immobilienamt (§ 3 Abs. 1 ImV).

Betrieb der Immobilien

Das Immobilienamt steuert auf der Grundlage einheitlicher Standards die Bewirtschaftung der Immobilien. Es bestimmt zusammen mit der jeweiligen Direktion die für die Immobilien zuständigen Betreiberorganisationen (Einheiten der Direktion, das Immobilienamt oder Dritte). Das Immobilienamt kann für eine Gruppe von Betreiberorganisationen eine Vereinbarung mit einer übergeordneten Verwaltungseinheit abschliessen. Für Büro- bzw. Verwaltungsbauten ist in der Regel das Immobilienamt als Betreiberorganisation zuständig. Mit den Betreiberorganisationen schliesst das Immobilienamt die Betreiberaufträge über die an den und für die Immobilien zu erbringenden Betriebs- und Instandhaltungsleistungen ab und sichert deren auftragsgerechte Umsetzung (§ 36 ImV).

Zentrale Dienstleistungen Betrieb

Das Immobilienamt stellt der Direktion bzw. den Nutzenden während der allgemeinen Bürozeiten einen zentralen Kundendienst für Meldungen betrieblicher Anliegen (z. B. Störungen, Mängel) zur Verfügung. Es besteht keine Bezugspflicht, ausser für vom Immobilienamt betriebene Immobilien.

Das Immobilienamt erbringt für Bürobauten die Einrichtungs- und Umzugsplanung sowie die Durchführung von Umzügen zentral für und in Zusammenarbeit mit den Direktionen. Für diese Leistung besteht Bezugspflicht; ausgenommen sind die selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten. In Absprache mit dem Immobilienamt können in begründeten Fällen abweichende Festlegungen getroffen werden (z. B. bei einem Gesamtumzug mehrerer Nutzungsarten innerhalb eines geschlossenen Areals).

Zusätzliche Leistungen Betrieb

Die Direktion kann gemäss § 38 ImV über den Betrieb der Immobilie bzw. den Betreiberauftrag hinausgehende Sonderleistungen, wie z. B. die Entsorgung von Spezialabfällen oder einen Wäscheservice, die sie nutzerseitig für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benötigt, direkt mit der zuständigen Betreiberorganisation vereinbaren. Die Verrechnung erfolgt direkt zwischen der Betreiberorganisation und der Direktion.

Behördliche Bewilligungen und Vorschriften

Die Einholung sämtlicher besonderer Bewilligungen, die für die Auftragerfüllung der Direktion erforderlich sind (z. B. Konzession Tankstelle, Betrieb Labor), obliegt der Direktion. Diese übernimmt die in diesem Zusammenhang stehenden Kosten.

Feststellung von Mängeln

Die Direktion bzw. die Nutzenden melden der zuständigen Betreiberorganisation umgehend festgestellte Mängel oder Defekte, welche die Gebäudesicherheit oder die Einsatzbereitschaft von Bauteilen oder Haus-technikanlagen betreffen.

C. Räumliche Massnahmen

Wie räumliche Massnahmen (insbesondere bauliche Massnahmen, zusätzliche Flächen, direktionsübergreifende Belegungsänderungen) zu beantragen sind, ist in der ImV und detailliert im Immobilienhandbuch geregelt.

Die Direktion bestimmt die Belegung der von ihr genutzten Immobilien grundsätzlich selber, wobei die Belegungsplanung und -änderung über verrechnungsrelevante Stufen hinweg die gemeinsame Abstimmung zwischen der Direktion und dem Immobilienamt bedingt. Die Direktion teilt dem Immobilienamt wesentliche geplante oder ungeplante Leerstände und amtsübergreifende bzw. verrechnungsrelevante Belegungsänderungen in den von ihr genutzten Immobilien umgehend mit, damit eine gute Flächennutzung und eine korrekte Verrechnung erreicht werden kann.

D. Nutzungskosten und Verrechnung

Nutzungskosten

Die Kosten für die Nutzung der Immobilien bestehen gemäss § 34 ImV aus den Raumkosten, den Nebenkosten und den nutzerseitigen Betriebskosten.

- Die Raumkosten umfassen die Kapitalfolgekosten der Immobilien im Eigentum samt Mieterausbau und Instandsetzung, die Instandhaltungskosten sowie Abgaben und Beiträge. Die Raumkosten umfassen auch die Mietzinsen der von Dritten gemieteten Immobilien. Zur Bildung von möglichst konstanten Quadratmeterpreisen und damit planbaren Raumkosten gruppiert das Immobilienamt Flächen der gleichen Nutzungsart und bestimmt die Raumkosten pro Gruppe und unter Berücksichtigung der Zustandskategorie (Quadratmeterpreis i. d. R. pro m² Hauptnutzfläche). Der Regierungsrat legt die Raumkosten, d. h. die Quadratmeterpreise, jeweils in den Richtlinien zum KEF und Budget fest.
- Die Nebenkosten umfassen die tatsächlich anfallenden, allgemeinen Betriebskosten der Immobilien. Insbesondere sind dies die Kosten für allgemeine Reinigung und Pflege, Versorgung und Entsorgung sowie Kontroll- und Sicherheitsdienste. Analog umfassen sie die Nebenkosten der von Dritten gemieteten Immobilien.
- Die nutzerseitigen Betriebskosten sind tatsächlich anfallende Betriebskosten für die Immobilien, die aufgrund von wählbaren Service Levels nutzerspezifisch sind.

Die Nutzungskosten enthalten gemäss § 35 Abs. 1 ImV anteilmässig die Kosten für mehrfach genutzte und allgemeine Flächen einschliesslich Umgebung. Grundlage für die Berechnung sind insbesondere die Flächen gemäss dem Immobilienverzeichnis. Sie beruhen auf den zentralen, einheitlich erfassten Daten des Immobilienamts. Bei einem Flächenzuwachs oder -abgang im Verlaufe des Jahres werden die Nutzungskosten bzw. deren Verrechnung unterjährig angepasst. Messungsdifferenzen zu den Flächen des Immobilienverzeichnisses bis zu 5% pro Objekt berechnen hingegen nicht zu einer Anpassung der Nutzungskosten.

Verrechnung der Nutzungskosten

Das Immobilienamt verrechnet gemäss § 35 ImV vierteljährlich die Nutzungskosten der Immobilien (Vollzug gemäss § 42 Abs. 1 ImV). Die definitive Nebenkostenabrechnung erfolgt jeweils im vierten Quartal des Jahres am Ende der Leistungsperiode (Oktober bis September). Wo immer möglich, wird für die Verrechnung das elektronische Buchungssystem der Finanzdirektion verwendet. Eine Rechnung gilt als genehmigt, sofern die Rechnungsempfängerin oder der Rechnungsempfänger nicht innert 30 Tagen seit Erhalt schriftlich Einwand dagegen beim Immobilienamt erhebt.

Die Verrechnung erfolgt in der Regel auf Stufe Buchungskreis. Liegen wichtige Gründe vor, z. B. die Notwendigkeit der Weiterverrechnung an externe Dritte, kann in der Nutzungsvereinbarung im Einzelfall eine Verrechnung zulasten einzelner Kostenstellen vereinbart werden. Eine solche, detailliertere Verrechnung bedingt die gemeinsame Abstimmung der Belegungsplanung und -änderung zwischen der Direktion und dem Immobilienamt auf ebenso detaillierter Stufe.

Eine unterjährige Anpassung der Rechnungsempfänger ist aufgrund einer Meldung der Direktion bis maximal 30 Tage vor der vierteljährlichen Verrechnung möglich.

E. Rückgabe und Rücknahme von Immobilien

Rückgabe von Immobilien durch die Direktion

Werden Immobilien im Eigentum des Kantons nicht mehr benötigt, kann die Direktion diese unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf das Ende jeden Monats schriftlich kündigen.

Werden von Dritten gemietete Immobilien nicht mehr benötigt, können diese ausschliesslich auf das Ende der nächsten mit der Vermieterin oder dem Vermieter vereinbarten Mietperiode gekündigt werden.

Die Rückgabe von Teilflächen (insbesondere einzelner Räume) ist möglich, wenn deren Erschliessung und Art die Nutzung durch andere Direktionen oder Dritte erlaubt.

Die Direktion gibt die Immobilien in dem Zustand zurück, in dem sie diese übernommen hat. Davon ausgenommen sind altersbedingte Abnutzungen infolge des ordentlichen Gebrauches sowie genehmigte räumliche Massnahmen gemäss ImV. Die Abgabe der Immobilien wird seitens Immobilienamt in einem Abgabeprotokoll dokumentiert.

Im gegenseitigen Einvernehmen kann von der Kündigungsfrist und den Rückbaupflichten abgewichen werden.

Rücknahme von Immobilien durch den Eigentümer

Das Immobilienamt kann Immobilien zu Erneuerungszwecken, Raumoptimierungszwecken oder wegen Kündigung einer angemieteten Immobilie kündigen. Solche Änderungen werden gemäss ImV stets vorausschauend und in Abstimmung mit der Direktion geplant. Die eigentliche Kündigung wird der Direktion so früh wie möglich angezeigt und spätestens zwölf Monate vor dem Auszugsdatum schriftlich zugestellt. Eine entsprechende Ersatzfläche wird zur Verfügung gestellt.

Im gegenseitigen Einvernehmen kann von der Kündigungsfrist abgewichen werden.

F. Vereinbarungsmanagement

Vereinbarungsabschluss und Aktualisierung

Die Nutzungsvereinbarung wird zwischen dem Immobilienamt und der jeweiligen Direktion abgeschlossen. Sie wird von der Vorsteherin oder dem Vorsteher der Direktion unterzeichnet. Die vorliegenden allgemeinen Vorgaben zu den Nutzungsvereinbarungen sind Grundlage und verbindlicher Bestandteil der Nutzungsvereinbarung.

Die Nutzungsvereinbarung wird einmal jährlich nach der Festlegung der Richtlinien zum KEF und Budget durch das Immobilienamt zusammen mit der Direktion überprüft, bei Bedarf aktualisiert und durch beidseitige Unterzeichnung bestätigt. Dabei werden insbesondere auch die in der Verrechnung bereits unterjährig erfolgten Anpassungen im Immobilienverzeichnis nachgeführt.

Uneinigkeit und Eskalation

Uneinigkeiten zwischen den Vereinbarungspartnern sind grundsätzlich einvernehmlich zu lösen. Findet sich keine Lösung, obliegt es der Baudirektion und der jeweiligen Direktion, eine Einigung zu erzielen. Gemäss § 5 ImV ist der Regierungsrat anzurufen, wenn eine Einigung nicht möglich ist.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die allgemeinen Vorgaben zu den Nutzungsvereinbarungen im Mietermodell werden festgesetzt.

II. Sie gelten ab dem 1. Januar 2019.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli