

# Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 149/2022

Sitzung vom 31. August 2022

## 1130. Anfrage (Personal für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung staatlicher Immobilien im Kanton Zürich)

Die Kantonsräte Hans-Peter Amrein, Küsnacht, und Tobias Weidmann, Hettlingen, haben am 9. Mai 2022 folgende Anfrage eingereicht:

«Der Kanton Zürich verfügt über eines der grössten Immobilienportfolios der öffentlichen Hand in der Schweiz» (Zitat Webseite Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt).

Das (neu formierte) Immobilienamt ist als Eigentümervertretung des Kantons mit der Steuerung, Entwicklung und Bewirtschaftung dieses Portfolios betraut. Die Immobilienstrategie des Kantons hat keine Gültigkeit für die Immobilien der Aktiengesellschaften und der Sozialversicherungsanstalt des Kantons sowie für die Gerichte. Ebenfalls ausgenommen sind Bauten im Eigentum von kantonalen Spitälern und Psychiatrien im Baurechtsmodell.

Einzelne Direktionen, Ämter und Abteilungen scheinen dennoch weiter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zwecks Entwicklung, Verwaltung und Bewirtschaftung von ihnen und Dritten genutzter Immobilien im Besitz des Kantons und von gemieteten Liegenschaften zu beschäftigen.

In diesem Zusammenhang ersuchen wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Anzahl Vollzeitstellen und Gesamt-Anzahl Personen) beschäftigt die Baudirektion (via Immobilienamt und ev. via Dritte) für die Eigentümervertretung des Kantons (Steuerung, Entwicklung und Bewirtschaftung des kantonalen Immobilienportfolios)?
2. Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der einzelnen Direktionen, Abteilungen und Fachstellen (Leistungsgruppen 1000 bis 9000) sind mit der Entwicklung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigt? Bitte um tabellarische Angaben der Anzahl Mitarbeiter und deren Beschäftigungsumfang pro Direktion und Amtsstelle.

3. Wie viele Personen werden von externen Dienstleistern beschäftigt, welche sich im Auftrag des Immobilienamtes und/oder einzelner Direktionen, Abteilungen und Fachstellen mit der Entwicklung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien (im Besitz des Kantons oder gemietet) im Mandatsverhältnis kümmern? Bitte um tabellarische Angaben der Anzahl Mitarbeiter und deren Beschäftigungsumfang pro Amtsstelle (ohne Putzkräfte).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Hans-Peter Amrein, Küsnacht, und Tobias Weidmann, Hettlingen, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Vorweg ist festzuhalten, dass das Immobilienamt im Rahmen des kantonalen Immobilienmanagements nicht nur im Mietermodell tätig ist, sondern auch im Delegationsmodell für die Universität Zürich sowie im Baurechtsmodell für das Kantonsspital Winterthur, das Universitätssspital Zürich, die Psychiatrische Universitätsklinik und die Integrierte Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland.

Per 1. September 2022 und damit einschliesslich der mit RRB Nr. 310/2022 bewilligten Stellen wird das Immobilienamt über 178 Sollstellen (Vollzeitäquivalente, VZÄ) im Stellenplan und voraussichtlich rund 185 Mitarbeitende verfügen. Hiervon sind rund

- 61 VZÄ im Betrieb / in der Hauswartung,
- 26 VZÄ im Aufgabenbereich Portfoliomanagement und Entwicklung,
- 22 VZÄ für die An- und Vermietung,
- 20 VZÄ für das Facility Management und die zentrale Beschaffung
- 20 VZÄ für die Anlagen- und Immobilienbuchhaltung sowie Datenhaltung und
- 11 VZÄ für Landerwerb und alle kantonalen Grundstücksgeschäfte eingesetzt.

Die restlichen 10% umfassen das Sekretariat (einschliesslich der Gesprächsvermittlung für die ganze kantonale Verwaltung), Rechts- und Supportdienste sowie die Leitung.

Externe Vergaben finden insbesondere in der Portfoliobewertung und -entwicklung (z. B. Zustandserhebungen), im Betrieb (z. B. Umzugsdienstleistungen) sowie für allgemeine Beratungsdienstleistungen (z. B. externe Rechtsgutachten) statt. Eine Bezifferung der beteiligten externen Personen ist nicht möglich (siehe auch Beantwortung der Frage 3).

## Zu Frage 2:

Bei den in den Direktionen mit der Entwicklung, Verwaltung und Be- wirtschaftung von Immobilien beschäftigten Mitarbeitenden ist zu unterscheiden:

Erstens betrifft die breite Fragestellung Mitarbeitende des Immobilienmanagements im weiteren Sinne. Mit Einführung des Mietermodells wurde die Rolle des Bestellers aufgrund der Nähe zu den Nutzenden bewusst in den Direktionen angesiedelt bzw. belassen. Sie ist die Vertretung bzw. Ansprech- und Koordinationsstelle der immobilienrelevanten Aufgaben und Anliegen der Direktion. Der Besteller sowie die ebenfalls dezentralen Nutzervertreterungen kennen die Anforderungen an ihre spezifischen Nutzungen und den künftigen Bedarf. Sie sind darum für das Immobilienamt wie auch das Hochbauamt wichtige Partnerinnen und Partner in der Immobilienentwicklung und Projektplanung. So bringen die Nutzervertreterungen beispielsweise das Wissen um sicherheitsrelevante Abläufe in einem Gefängnis oder die konkreten Anforderungen an eine Fischzuchtanlage in der Projektplanung ein, und der Besteller prognostiziert anhand von Geburtenrate, Maturitätsquote und einem mehr das voraussichtliche Wachstum der Schülerzahlen und damit den Schulraumbedarf pro Region. Entsprechend weist die Immobilienverordnung Aufgaben wie die nutzerseitige Bedarfsplanung, Bestellung und Projektbeteiligung den Direktionen und der Staatskanzlei zu. Eine Zentralisierung dieses sehr heterogenen und spezifischen Wissens wäre weder effizient noch zielführend.

In der Regel gibt es einen Besteller pro Direktion plus eine Stellvertretung. Im Rahmen der nutzungsgetriebenen Bedarfsplanung kommen Nutzervertreterungen jedes Amtes oder jeder Institution einschliesslich Stellvertretung hinzu. Es handelt sich insgesamt um rund 90 Besteller und Nutzervertreterungen, wobei es Personen gibt, die mehrere Rollen besetzen. Hinzu kommt, dass die überwiegende Mehrheit dieser Personen nicht zu 100% im Immobilienmanagement arbeitet. Eine detaillierte bzw. individuelle Abgrenzung zu Aufgabenbereichen ausserhalb des Immobilienmanagements ist nicht möglich.

Zweitens betrifft die Fragestellung auch Mitarbeitende der operativen Bewirtschaftung bzw. die Betreiberorganisationen. Gleich wie die Bedarfsplanung wurde im Mietermodell der Betrieb bewusst nicht zentralisiert, weshalb es weiterhin rund 25 Betreiberorganisationen gibt (z. B. Kantonspolizei, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften). Eine detaillierte Aufstellung zur Anzahl Mitarbeitender und zu deren Beschäftigungsumfang kann aufgrund der dezentralen Organisation und überschneidenden Aufgabenbereichen nicht ausgewiesen werden.

Zu Frage 3:

Die Anzahl der von externen Dienstleistern beschäftigten Personen, die sich im Auftrag des Immobilienamtes und/oder einzelner Direktionen, Abteilungen und Fachstellen mit der Entwicklung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien (im Besitz des Kantons oder gemietet) im Mandatsverhältnis kümmern, kann aufgrund der komplexen und uneinheitlichen Leistungsbeziehungen sowie überschneidenden Aufgabenbereiche nicht erhoben werden.

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

Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:  
**Kathrin Arioli**