

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 18. Dezember 2024

### **1333. Hochbauamt (Stellenplan)**

#### **A. Ausgangslage**

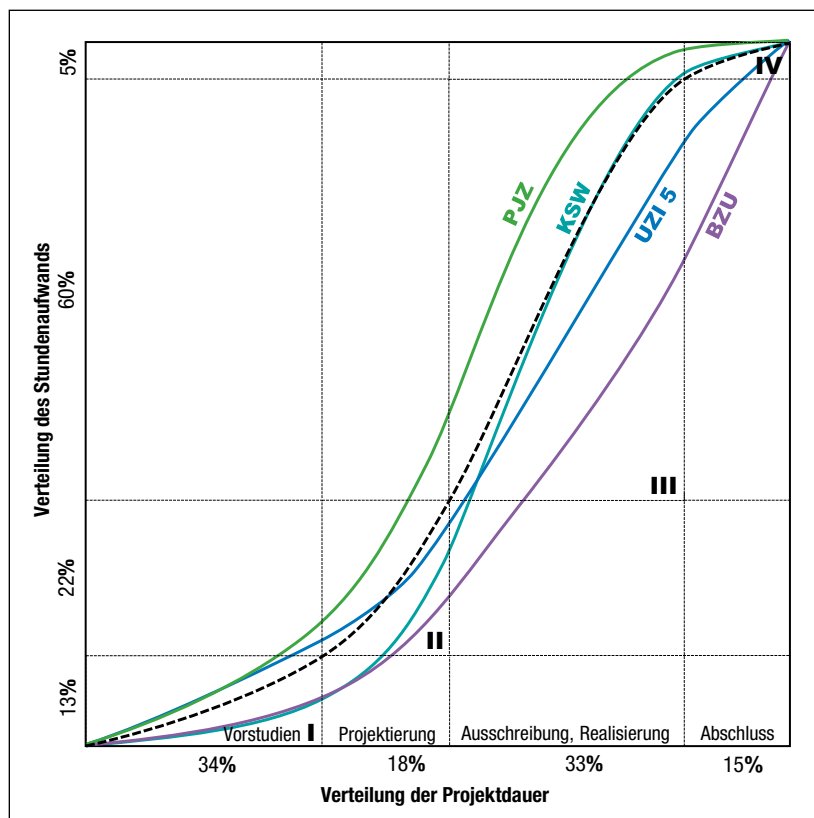
Das Hochbauamt erbringt Projektmanagementleistungen von den Vorstudien über die Planung bis zur Realisierung und Bauabrechnung für derzeit 27 Grossprojekte über 100 Mio. Franken und für rund 540 Projekte unter 100 Mio. Franken. Das Gesamtprojektvolumen beträgt rund 11,9 Mrd. Franken im Mieter-, Delegations- und Baurechtsmodell sowie für weitere Nutzende (Gerichte, Opernhaus usw.). Das Hochbauamt erbringt diese Leistungen mit einem Beschäftigungsumfang von 132 Vollzeitäquivalenten sowie mit der Unterstützung von beauftragten externen Mitarbeitenden.

2024 hat die Phase Ausschreibung und Realisierung der vier Grossprojekte Neubau Forum Zürich der Universität Zürich (UZH), Umbau Militärkaserne Zürich, Gesamtsanierung Kantonsschule Zürich Nord und Neubau Campus Technikumstrasse in Winterthur der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) begonnen. Für alle vier Grossprojekte liegen die vom Regierungsrat bzw. Kantonsrat bewilligten Objektkredite vor. Das Hochbauamt ist nicht in der Lage, mit dem bestehenden Personalbestand diese vier Grossprojekte zu realisieren. Bei den mittleren und kleineren Projekten (unter 100 Mio. Franken) müssen schon seit zwei Jahren mehrere Bauvorhaben wegen Personalmangels verschoben werden und auch im Bereich Instandhaltung und Gebäudetechnik fehlt es an Planungs- und Projektleitungsmitteln. Im Folgenden wird die Methodik aufgezeigt, wie die notwendigen personellen Mittel berechnet werden und wie sich die Priorisierung der Hochbauinvestitionen auswirkt.

#### **B. Erhebung von Kennzahlen und Berechnung der personellen Mittel**

Die Analyse von mehreren 100 abgeschlossenen Projekten zeigt, in welcher Phase wie viele Stunden im Hochbauamt für die Bauherrenvertretung aufgewendet wurden. In Abbildung 1 wird dies exemplarisch anhand von vier abgeschlossenen Grossprojekten dargestellt. Für die Vorstudienphase wurden durchschnittlich 13% des gesamten Stundenaufwands eingesetzt, für die Projektierungsphase 22%.

Abbildung 1: Prozentuale Verteilung des Stundenaufwands in Abhängigkeit der Projektphasen bei den vier Grossprojekten Polizei- und Justizzentrum (PJZ), Kantonsspital Winterthur, Didymos (KSW), Universität Zürich Irchel 5. Etappe (UZI 5) und Bildungszentrum Uster (BZU).



Mit Abstand am meisten Stunden waren für die Phase Ausschreibung und Realisierung notwendig, nämlich durchschnittlich 60%. Dies ist dadurch erklärbar, dass in dieser Phase der Arbeitsaufwand für das Hochbauamt markant grösser ist als in den Phasen Vorstudien und Projektierung, weil die Leistungen der Bauherrenvertretung nicht an die beauftragten Planerinnen und Planer delegiert werden können (Kontrolle der Submissionen, öffentliches Vergabewesen, Erstellung der Werkverträge, Rechnungskontrolle, Baustellenbegehungen, Änderungs- und Reserve- management, Abnahmen, integrale Tests usw.). Für den Projektabschluss waren bei den vier Grossprojekten noch durchschnittlich 5% des gesamten Stundenaufwands notwendig, um die Mängelbehebung sicherzustellen sowie die Baudokumentation und die Bauabrechnung zu erstellen.

Die Analyse des Stundenaufwands wurde nicht nur für die Grossprojekte durchgeführt, sondern auch für alle anderen Projektgrössenkategorien. Aus den erhobenen Kennzahlen wurde die zukünftige Anzahl Stellen für den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 berechnet. In Tabelle 1 ist ersichtlich, dass das Hochbauamt zurzeit mit 84 Stellen (Projekt- und Teamleitungen im Hochbauamt) sowie mithilfe von drei Stellen (beauftragte externe Mitarbeitende) das Projektmanagement für die Gesamtinvestitionssumme von 11,9 Mrd. Franken bewältigt. Wenn die Anzahl Überstunden (über 5000) berücksichtigt wird, ergibt dies nochmals zusätzliche drei Stellen.

Tabelle 1: Anzahl Stellen Ist und Soll in Abhängigkeit der Projektgrössenkategorie

Projektgrössenkategorie	Anzahl Projekte	Investi- tionskosten Mrd. Franken	Anzahl Stellen 2024 Ist	Anzahl Stellen 2024 Soll	Anzahl Stellen 2025 Soll	Anzahl Stellen 2026 Soll	Anzahl Stellen 2027 Soll	Anzahl Stellen 2028 Soll
>100 Mio.	28	7,189	21	28,8	30,3	31,9	37,1	40,3
20–100 Mio.	80	3,571	36	42,9	39,8	39,4	36,5	36,2
3–20 Mio.	119	0,966	16	17,8	16,7	16,0	16,0	16,0
1–3 Mio.	72	0,131	6	6,1	7,0	7,0	7,0	7,0
0,3–1 Mio.	96	0,057	3	3,1	5,0	5,0	5,0	5,0
<0,3 Mio.	171	0,021	2	2,2	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Total</b> Anzahl Stellen Projekt- und Teamleitungen			<b>84</b>	<b>100,9</b>	<b>102,8</b>	<b>103,3</b>	<b>105,6</b>	<b>108,5</b>
Anzahl Stellen externe Mitarbeitende			3	0	0	0	0	0
Anzahl Stellen aus Über- stunden			3	0	0	0	0	0
<b>Verschobene Projekte</b> gemäss RRB Nr. 1382/2023	13	0,655		–2,2	–1,0	–0,3	–1,5	–1,1
<b>Total</b> Anzahl Stellen Projekt- und Teamleitungen				<b>98,7</b>	<b>101,8</b>	<b>103,0</b>	<b>104,1</b>	<b>107,4</b>

Aus dem Soll-Ist-Vergleich geht hervor, dass im Hochbauamt rund 17 bis 23 Stellen für die Projektleitung fehlen. Es fehlen aber nicht nur Projektleiterinnen und Projektleiter für die Ausschreibung und Realisierung der vier genannten Grossprojekte, sondern auch für die Bauherrenleistungen für die kleinen Projekte mit einer Bausumme unter 3 Mio. Franken. Hier weist der Immobilienbestand des Kantons bei Gebäuden sowohl im Verwaltungsvermögen als auch im Finanzvermögen ein Instandsetzungsdefizit aus. Dieses führt zu Sicherheitsrisiken, Einbussen der Gebrauchstauglichkeit und höheren Kosten für den Gebäudeunter-

halt (Folgeschäden, vermehrte Reparaturen). Der durchschnittliche Zustandswert im Verwaltungsvermögen beträgt heute 0,71, obwohl gemäss Immobilienstrategie (RRB Nr. 901/2018) ein Zustandswert von 0,8 angestrebt werden sollte (bei Neuwert eines Gebäudes beträgt der Zustandswert 1,0). Für diese Instandsetzungsaufgaben bei kleineren Projekten sind fünf Stellen Projektleiter/in vorgesehen. Diese kleineren Instandsetzungsprojekte sind bewusst von den Priorisierungsmassnahmen ausgenommen worden.

Die erforderlichen Projektmanagementleistungen konnte das Hochbauamt im Jahr 2024 teilweise mithilfe von beauftragten externen Mitarbeitenden und mit Überzeit erbringen. Es mussten aber bereits mehrere Instandsetzungsprojekte zurückgestellt werden, da keine Projektleitenden verfügbar waren. Dieser Umstand erhöht das Instandsetzungsdefizit weiter. Das bestehende Defizit an personellen Mitteln zeigt sich auch an mehreren durch Überlastung mitverursachten arbeitspsychologischen Betreuungen im Hochbauamt.

#### ***Auswirkungen der Priorisierung der Hochbauinvestitionen***

Für die Erstellung der Richtlinien zum KEF 2025–2028 haben die Nutzerdirektionen und die Baudirektion alle Projekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 4 Mio. Franken mittels fünf Kriterien priorisiert. Diese Priorisierung gibt dem Regierungsrat die Entscheidungsgrundlagen, um Projektierungs- oder Objektkreditanträge im Einzelfall entweder zu bewilligen oder das Projekt zu verschieben oder darauf zu verzichten. Da gemäss Richtlinien zum KEF 2025–2028 keine Projekte gestoppt, sondern nur verschoben werden (Massnahme F41), führt die Priorisierung der Hochbauprojekte zu einer Reduktion des Personalaufwands von 0,3 bis 1,5 Stellen im Hochbauamt, wie in Tabelle 1 ausgewiesen wird. Würde auf alle Projekte mit einer Priorisierung grösser als 12 Punkte vollständig verzichtet, würde dies zu einer Reduktion des Personalaufwands von 2,3 bis 2,8 Stellen im Hochbauamt führen.

Zusammengefasst ergibt sich für die Projektleitungen ein Bedarf an zusätzlichen Stellen gemäss folgender Tabelle:

Tabelle 2: Stellenbedarf Projektleitende

Stellenprofil	Richtposition	Lohnklasse VVO	Anzahl Stellen
Grossprojektleiter/innen	Architekt/in mbA	23	2
Gesamtprojektleiter/innen	Architekt/in mbA	21	9
Projektleiter/innen für Instandsetzungsprojekte	Architekt/in	18	2
<b>Total</b>			<b>13</b>

### C. Stellenbedarf für die Digitalisierung im Bauwesen

Die Digitalisierung im Bauwesen schreitet voran. Das Hochbauamt steht damit vor grossen Herausforderungen.

Die Pläne und Bauakten müssen in Zukunft digital von den beauftragten Planungsbüros eingefordert und so abgelegt werden, dass sie in den nächsten Jahrzehnten für künftige Bau- und Betriebsanforderungen benutzt werden können. Die modernen Kommunikationsplattformen verlangen, dass die Geschäftsprozesse des Hochbauamtes digitalisiert werden. So muss beispielsweise der Prozess der Rechnungsprüfung und Zahlungsanweisung digitalisiert werden. Die Digitalisierung erfordert die Einführung und Einhaltung von weitergehenden Sicherheitsanforderungen.

Mit Beschluss Nr. 795/2019 hat der Regierungsrat die Umsetzung der Allgemeinen und der Besonderen Informationssicherheitsrichtlinien zur Sicherstellung der IKT-Sicherheit beschlossen. Dazu müssen in den Direktionen und Ämtern Informatiksicherheitsverantwortliche Amt (I-SiA) und IKT-Verantwortliche Amt (IKT-A) eingestellt werden. Dem Hochbauamt fehlen für diese wichtigen Funktionen und für die Digitalisierung zurzeit zwei notwendige Stellen als Informatikspezialist/in.

Tabelle 3: Stellenbedarf Digitalisierung im Bauwesen

Stellenprofil	Richtposition	Lohnklasse VVO	Anzahl Stellen
Informatiksicherheitsverantwortliche Amt (I-SiA)	Informatikspezialist/in	19	1
IKT-Verantwortliche Amt (IKT-A)	Informatikspezialist/in	19	1
<b>Total</b>			<b>2</b>

### D. Erweiterung des Stellenplans

Die Besetzung der zusätzlich notwendigen Stellen soll gestaffelt erfolgen. Damit die vier Grossprojekte Kantonsschule Zürich Nord, Bildungszentrum Militärkaserne, Campus Technikumstrasse der ZHAW und Forum UZH ab 2025 realisiert werden können und damit das Instandhaltungsdefizit insbesondere bei den kleinen Projekten nicht noch mehr anwächst, sollen die ersten Anstellungen aber so rasch wie möglich erfolgen.

Das Hochbauamt hat für wenige Projekte die Bauherrenleistungen an beauftragte externe Mitarbeitende vergeben. Bauherrenleistungen können jedoch nicht unbeschränkt durch Externe erbracht werden. Zudem ist Outsourcing doppelt so teuer wie die Leistungserbringung durch eigene Mitarbeitende. Nach der Erweiterung des Stellenplans werden die Verträge mit diesen externen Mitarbeitenden aufgehoben.

Bei den Einreichungen handelt es sich um Stellenaufstockungen mit Ausnahme von zwei Stellen Informatikspezialist/in, für die eine Einreichungsüberprüfung bzw. Funktionsanalyse durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der durchgeführten Funktionsanalyse für die beiden Stellen wurden durch das Personalamt überprüft und als nachvollziehbar erachtet.

### **E. Kosten**

Die jährlich wiederkehrenden Personalkosten für die zusätzlichen Stellen im Hochbauamt belaufen sich auf 2,7 Mio. Franken (einschliesslich Lohnnebenkosten) in der Leistungsgruppe Nr. 8100, Hochbauamt. Die 2025 notwendigen Mittel werden kompensiert. Die Mittel für die Jahre ab 2026 sind im KEF 2026–2029 einzustellen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Im Stellenplan des Hochbauamtes werden mit Wirkung ab 1. April 2025 folgende Stellen geschaffen:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
7,0	Architekt/in mbA	21
1,0	Informatikspezialist/in	19

II. Im Stellenplan des Hochbauamtes werden mit Wirkung ab 1. Januar 2026 folgende Stellen geschaffen:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
2,0	Architekt/in mbA	23
2,0	Architekt/in mbA	21
2,0	Architekt/in	18
1,0	Informatikspezialist/in	19

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**