

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. November 2025

1115. Rahmenvertrag betreffend Zustandserhebung der kantonalen Immobilien (gebundene Ausgabe, Vergabe)

Ausgangslage

Die Baudirektion, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), ist als Eigentümerversprecherin mit der Steuerung, der Entwicklung, dem Facility Management und teilweise dem Betrieb der Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens des Kantons Zürich betraut. Im Delegationsmodell übernimmt die Universität Zürich (UZH) die Rolle der Eigentümerversprecherin und in der Rechtspflege obliegt diese Funktion dem Obergericht. Die Baudirektion plant die Ersterfassung und periodische Überprüfung der Gebäudezustände sowie die Nachführung der Zustandswerte der kantonalen Immobilien. Für die Erfüllung dieser vielfältigen und anspruchsvollen Aufgaben sind das IMA wie auch die UZH und die Rechtspflege bereits heute regelmässig auf die Unterstützung durch Externe angewiesen. Nicht alle Aufgaben werden sinnvollerweise durch die Eigentümerversprecherin selbst erbracht und können mit den vorhandenen personellen Mitteln auch nicht erbracht werden. Da es sich bei den Beratungsleistungen um wiederholt anfallende Aufgaben und eine im Voraus nicht genau bestimmbare Bedarfsmenge handelt, soll die Vergabe mittels Rahmenvertrag erfolgen. Die periodische Zustandserhebung aller Immobilien soll alle fünf Jahre erfolgen.

Für die Zustandserhebung der rund 1800 Hochbauten suchte die Baudirektion deshalb ein Unternehmen, welches Leistungen im Projektmanagement erbringt und die Zustandserfassung von Immobilien durchführt.

Vergabe und Rahmenvertrag

Die Ausschreibung erfolgte im offenen Verfahren im Staatsvertragsbereich und wurde am 4. Juli 2025 auf simap.ch publiziert. Die Rahmenvertragspartnerin soll verschiedene Dienstleistungen übernehmen, darunter beispielsweise:

- erheben, erfassen, aktualisieren und analysieren des Zustandes unterschiedlichster Immobilien im Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen, im Natur- und Heimatfonds, im Strassenfonds, der UZH und der Rechtspflege,

- erbringen von Beraterleistungen für die Weiterentwicklung und Optimierung der Erhaltungsplanung,
- detaillierte Beurteilung von Bauteilen, bei denen Mängel festgestellt wurden,
- Überprüfung der Eigentümerhaftung (optional)

Bis zum Eingabeschluss sind beim IMA fünf Angebote eingegangen. Die Prüfung der Angebote ergab, dass die Emch + Berger ImmoConsult AG die Zuschlagskriterien (Preis, Qualifikation, Referenzen, personelle Mittel) am besten erfüllt und somit den Zuschlag erhält.

Mit der Zuschlagsempfängerin wird ein Rahmenvertrag ohne Bezugspflicht mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Der Rahmenvertrag kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist vorzeitig auf jedes Monatsende hin gekündigt werden.

Ausgabe

Die Baudirektion rechnet im Laufe der nächsten fünf Jahre für die gestützt auf diesen Rahmenvertrag zu erbringenden Dienstleistungen mit einem Auftragsvolumen von rund Fr. 2 376 000 (einschliesslich MWSt und Reserve). Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise der Teuerung angepasst (Indexstand April 2025). Pro Jahr wird mit einem Auftragsvolumen von rund Fr. 475 200 gerechnet.

Der Substanzerhalt der kantonalen Immobilien ist für die öffentliche Aufgabenerfüllung zwingend notwendig. Gemäss § 37 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) ist somit eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 425 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 427 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Die Mittel sind in den beiden Leistungsgruppen im Budgetentwurf 2026 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 eingestellt.

Vom vorliegenden Beschluss nicht erfasst sind die Ausgaben für die Rechtspflege, den Strassen- und den Natur- und Heimatschutzfonds sowie die Universität Zürich. Gestützt auf § 36 lit. b CRG in Verbindung mit §§ 39 lit. a und 50 Abs. 4 der Finanzcontrollingverordnung (LS 611.2) werden diese Ausgaben durch die jeweils zuständige Stelle der Rechtspflege, der Baudirektion, der Volkswirtschaftsdirektion sowie der Universität Zürich bewilligt (dies betrifft Fr. 524 000 der nachfolgend aufgeführten Summe von 2,376 Mio. Franken).

Leistungsgruppen-Nrn.	Aufteilung des Auftragsvolumens	Betrag einschliesslich MWSt und 10% Reserve in Franken
8750	Allgemeines Verwaltungsvermögen	1 425 000
8710	Finanzvermögen	427 000
9600	Universität Zürich	305 000
8910	Natur- und Heimatschutzfonds	96 000
5925	Strassenfonds	107 000
	Rechtspflege	16 000
Total		2 376 000

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Zustandserhebung der kantonalen Immobilien wird eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 1 852 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 1 425 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 427 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
$$\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2025)}$$

III. Die Erfassung der Zustandserhebung wird gemäss Angebot vom 19. August 2025 zu Fr. 2 197 360 an die EMCH + Berger ImmoConsult AG, Zürich, vergeben. Die Vergabesumme kann sich für Unvorhergesehenes auf Fr. 2 376 000 erhöhen. Der Vertrag wird auf fünf Jahre abgeschlossen.

IV. Dieser Beschluss ist bis zur Veröffentlichung des Zuschlags auf simap.ch nicht öffentlich.

V. Mitteilung an die Universität Zürich, das Obergericht, die Finanzdirektion, die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli