

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. Dezember 2025

1342. Betriebskosten der Applikation Immobilien- Portfoliomanagement «immopac Web» 2026–2030 (gebundene Ausgabe, Vergabe)

A. Ausgangslage

Mit der Umsetzung des Mietermodells vervielfachte sich die Anzahl Gebäude, die durch das Immobilienamt (IMA) betreut werden. Bereits 2018 entschied sich das IMA daher für den Einsatz der Standardsoftware «immopac» für die strategische Steuerung des Immobilienbestandes. In den letzten Jahren wurden mit dem Projekt «IMMOzh» zusätzliche Schnittstellen in die vorhandenen Umsysteme (SAP, GIS, Garaio REM usw.) geschaffen und so die Steuerbarkeit und Kostentransparenz für das Portfoliomanagement im IMA verbessert. Für den Zeitraum 2018–2025 bewilligte die Baudirektion die Betriebskosten von Fr. 607 000.

«immopac» bietet eine grosse Anzahl von Methoden, Werkzeugen und Berichten für unterschiedlichste Anspruchsgruppen auf verschiedenen Ebenen. Die Software vereinfacht Auswertungen und Analysen sowie das Reporting im IMA. «immopac» unterstützt insbesondere das Portfoliomanagement in der täglichen Arbeit und ermöglicht eine effiziente Arbeitsweise in den relevanten Teilprozessen. Die Fachapplikation ist in unabhängige Fachmodule aufgeteilt. Im Vordergrund steht die Analyse der Stammdaten, die Pflege der strategischen Finanzplanung sowie der Gebäudezustandsdaten und der baulichen Massnahmen. Die Kosten der Software sind abhängig von der Anzahl der Benutzerinnen und Benutzer sowie dem Umfang des Immobilienbestandes. «immopac» ist ein unverzichtbares Instrument im Bereich der bedarfsgetriebenen Planung sowie der Gebäudeinstandsetzungen und hilft, die Steuerbarkeit des gesamten Immobilienportfolios zu optimieren. «immopac» soll deshalb für weitere fünf Jahre im Einsatz stehen.

Die Applikation ist mit der verstärkten Nutzung von Gebäudezustandsanalysen und -modellierungen im Leistungsumfang und der Anzahl Immobilien angewachsen. Zudem wurden unterschiedliche Erweiterungen im Bereich der Nachhaltigkeit und der Datenerfassung eingeführt. Diese Gründe führen insgesamt zu höheren Betriebskosten (Wartung, Lizenzen, Support) als im Zeitraum 2018–2025.

B. Kostenübersicht

Für den Zeitraum 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2030 wird mit einmaligen Gesamtkosten von Fr. 1 232 750 gerechnet.

	2026	2027	2028	2029	2030
Wartung und Lizenzen Modul «immopac»	55 190	55 190	55 190	55 190	55 190
Wartung und Lizenzen für Modul	136 900	159 600	159 600	159 600	159 600
QualiCasa (Capex, Sustainability, Visits)					
Support	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300
Reserve	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Total	224 390	252 090	252 090	252 090	252 090
Gesamttotal 2026–2030	1 232 750				

Beträge in Franken einschliesslich MWSt und gerundet

Bei den Ausgaben von Fr. 1 232 750 handelt es sich um Lizenz-, Betriebs- und Wartungskosten für die bestehende IT-Applikation «immopac Web», die für die Immobilienplanung gemäss § 40a Abs. 1 in Verbindung mit § 34a des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (LS 172.1) und somit zur Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Verwaltungsaufgabe zwingend erforderlich ist. Die Ausgabe von Fr. 1 232 750 ist daher gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) als gebundene Ausgabe durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Die Ausgaben sind im Budget 2026 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 berücksichtigt.

C. Vergabe

Aufgrund der technischen Besonderheit der Betriebs- und Wartungsleistungen für die Applikation «immopac Web» und der Abhängigkeiten der Programmteile kann nur durch eine Vergabe an die gleiche Anbieterin die Austauschbarkeit mit der schon vorhandenen Infrastruktur und den Dienstleistungen gewährleistet werden. Es ist demnach ausgeschlossen, dass andere Anbietende die geforderten Leistungen im gleichen Mass erbringen können. Deshalb kann eine freihändige Vergabe gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. e der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (LS 720.1) für die dargelegten Betriebsleistungen gemäss Angebot der immopac AG vom 27. September 2025 zu einem Betrag von Fr. 1 232 750 erfolgen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Betriebskosten der Applikation «immopac Web» wird für 2026–2030 eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 232 750 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8000, Generalsekretariat, bewilligt.

II. Die Leistungen für den Unterhalt der Applikation «immopac Web» werden gemäss Angebot vom 27. September 2025 zu Fr. 1 232 750 an die immopac AG, Zürich, vergeben.

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli