

Immobilienverordnung (ImV)

(vom 24. Januar 2007)

Der Regierungsrat beschliesst¹:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Diese Verordnung regelt:

Gegenstand

- a. die Planung und Steuerung des Bestands und der Nutzung der Betriebsliegenschaften des Kantons,
- b. die Abwicklung von Projekten, die solche Liegenschaften betreffen,
- c. die Bewirtschaftung solcher Liegenschaften.

§ 2. ¹ Diese Verordnung gilt für

Geltungsbereich

- a. die Direktionen,
- b. das Universitätsspital Zürich und das Kantonsspital Winterthur,
- c. die Universität Zürich und die Zürcher Fachhochschule.

² Für die Anstalten nach Abs. 1 lit. b und c gelten die Bestimmungen dieser Verordnung über die Bewirtschaftung von Liegenschaften (4. Abschnitt) nicht.

³ Die Gesundheitsdirektion nimmt für das Universitätsspital Zürich und das Kantonsspital Winterthur, die Bildungsdirektion für die Universität Zürich und die Zürcher Fachhochschule deren Rechte und Pflichten wahr, die sich aus dieser Verordnung ergeben. Die Gesundheitsdirektion und die Bildungsdirektion können die entsprechenden Aufgaben delegieren.

§ 3. In dieser Verordnung bedeuten:

Begriffe

- a. *Betriebsliegenschaften*: Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sowie Liegenschaften, die der Kanton mietet,
- b. *Direktionen*: Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei mit den unterstellten Ämtern, Abteilungen und Betrieben einschliesslich der unselbstständigen öffentlichrechtlichen Anstalten und der Bezirksverwaltung,
- c. *Projekte*: Vorhaben, die hinsichtlich Betriebsliegenschaften zu baulichen Massnahmen, einer Miete, einem Kauf oder einer Zusammenarbeit mit Privaten führen,

- d. *jährlicher Freibetrag*: Betrag, der einer Direktion oder einer Anstalt nach § 2 Abs. 1 lit. b und c pro Jahr insgesamt für Projekte zur Verfügung steht, die ausserhalb des Standardprozesses abgewickelt werden können.

Eigentümer-
vertreter und
zentrales Bau-
fachorgan

§ 4. Das Immobilienamt vertritt die Interessen des Kantons als Eigentümer und das Hochbauamt ist zuständig für baufachliche Fragen.

Regelung bei
Uneinigkeit

§ 5. Können sich eine Direktion und die Baudirektion in einer Frage, die den Gegenstand dieser Verordnung betrifft, nicht einigen, entscheidet der Regierungsrat darüber auf Grund eines Antrags der Baudirektion und einer Stellungnahme der Direktion.

Handbuch

§ 6. Die Baudirektion erlässt ein verbindliches Handbuch zu dieser Verordnung. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat und behandelt insbesondere die Einzelheiten über:

- a. den Standardprozess,
- b. die Anforderungen an den Inhalt und die Form der Projektunterlagen,
- c. das Verfahren und die Instrumente der Planung und Steuerung,
- d. die Bewirtschaftung,
- e. den Inhalt, die Form und die Periodizität des Informationsaustausches und Vorgaben zur elektronischen Abwicklung,
- f. die in dieser Verordnung verwendeten Fachbegriffe.

Informations-
pflicht

§ 7. ¹ Die Direktionen stellen der Baudirektion die Informationen zur Verfügung, die das Immobilienamt und das Hochbauamt für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen.

² Die Baudirektion stellt den Direktionen periodisch jene Informationen zur Verfügung, die diese für die Abwicklung ihrer Projekte oder für die Bewirtschaftung ihrer Betriebsliegenschaften benötigen.

2. Abschnitt: Standardprozess

A. Geltungsbereich

§ 8. ¹ Der Standardprozess gilt für:

- a. Projekte,
- b. Investitionsbeiträge an Bauten Dritter, sofern sie 10 Mio. Franken im Einzelfall überschreiten oder mehr als 33% der Investitionskosten, mindestens jedoch 1 Mio. Franken, betragen,

- c. neue Mietverhältnisse,
- d. die Erneuerung oder Ablösung bestehender Mietverhältnisse.
² Vom Standardprozess ausgenommen sind:
 - a. dringliche, durch die Berufung von Lehrstuhlinhabenden sowie Klinikdirektorinnen und Klinikdirektoren ausgelöste Projekte der Anstalten gemäss § 2 Abs. 1 lit. b und c bis zum jährlichen Freibetrag,
 - b. Projekte in der Kompetenz der Direktionen, die sie im Rahmen ihres jährlichen Freibetrags verwirklichen,
 - c. Mietverhältnisse der Anstalten gemäss § 2 Abs. 1 lit. b und c, sofern die Mietkosten aus der laufenden Betriebsrechnung finanziert werden können und keinen zusätzlichen staatlichen Betriebskostenbeitrag auslösen,
 - d. Natur- und Heimatschutzprojekte sowie Wasserbau- und Waldprojekte,
 - e. Beiträge aus kantonalen Fonds.

³ Die Direktionen melden der Baudirektion die Fälle nach Abs. 2 lit. a–c.

B. Projektidentifikation

§ 9. ¹ In der Projektidentifikationsphase untersucht die Direktion: Aufgaben

- a. Ausgangslage, Problemstellung und Bedürfnisse,
- b. Ziele des Projekts, Rahmenbedingungen und mögliche Lösungsansätze,
- c. Kosten, Nutzen, Chancen und Risiken des Projekts,
- d. zeitliche Planung der Projektabwicklung.

² Benötigt eine Direktion mehr Nutzfläche, klärt sie ab, ob sie den Bedarf nicht durch organisatorische Massnahmen oder eine Nutzungsoptimierung bestehender Flächen decken kann.

³ In der Projektidentifikationsphase darf die Direktion keine bauplanerischen Dienstleistungen Dritter in Anspruch nehmen. Die Baudirektion kann Ausnahmen bewilligen.

§ 10. ¹ Die Direktion ordnet ihre Projekte den folgenden Klassen Klassierung
zu:

- a. *Klasse I:* Projekte mit Nettokrediten über 10 Mio. Franken oder mit besonderen finanziellen oder technischen Risiken sowie Projekte von besonderer politischer Bedeutung,

- b. *Klasse 2*: Projekte mit Nettokrediten zwischen 1 Mio. und 10 Mio. Franken sowie Projekte mit tieferen Nettokrediten, sofern der jährliche Freibetrag ausgeschöpft ist,
- c. *Klasse 3*: Projekte mit Nettokrediten unter 1 Mio. Franken, sofern der jährliche Freibetrag nicht ausgeschöpft ist.

² Betrifft das Projekt einen Mietvertrag, wird für die Ermittlung der Klasse der Jahresmietzins kapitalisiert.

³ Verändern sich die Projekte im Laufe des Standardprozesses, werden sie von der Direktion neu klassiert.

Projektskizze

§ 11. Die Direktion stellt das Ergebnis ihrer Untersuchung und die Klassierung in knapper Form in einer Projektskizze dar und leitet diese an die Baudirektion weiter.

C. Projektinitialisierung

Aufgaben

§ 12. ¹ In der Projektinitialisierungsphase vertieft die Direktion in Zusammenarbeit mit dem Immobilienamt die Abklärungen gemäss § 9 und nimmt eine Nutzwertanalyse vor.

² Die Nutzwertanalyse stützt sich auf folgende Kriterien in der vom Regierungsrat gemäss § 32 Abs. 1 lit. c festgelegten Gewichtung:

- a. Wichtigkeit: Beitrag des Projekts zu den strategischen Zielen des Regierungsrates,
- b. Wirtschaftlichkeit: Finanzierbarkeit, Folgekosten, Einsparungen und Folgeerträge des Projekts,
- c. Chancen und Risiken des Projekts.

³ In der Projektinitialisierungsphase darf die Direktion keine bauplanerischen Dienstleistungen Dritter in Anspruch nehmen. Die Baudirektion kann Ausnahmen bewilligen.

Projektantrag
a. Erarbeitung

§ 13. Die Direktion stellt die Ergebnisse der Abklärungen und der Nutzwertanalyse sowie den Nutzwert des Projekts in einem Projektantrag dar und leitet diesen an die Baudirektion weiter.

b. Prüfung

§ 14. ¹ Das Immobilienamt prüft den Projektantrag inhaltlich und formal. Es überprüft, ob die Interessen des Kantons als Eigentümer der Betriebsliegenschaften gewahrt sind.

² Ist der Projektantrag mangelhaft, weist ihn die Baudirektion an die Direktion zurück.

- § 15. ¹ Über den Projektantrag entscheidet: c. Entscheid
- a. der Regierungsrat bei Projekten der Klasse 1 und 2,
 - b. die Direktion bei Projekten der Klasse 3.

² Der Regierungsrat entscheidet auf gemeinsamen Antrag der Direktion und der Baudirektion. Die Projekte der Klasse 1 werden als Besondere Geschäfte beantragt.

³ Der Regierungsrat entscheidet mindestens dreimal jährlich über die Projektanträge. Die Termine werden auf den Budget- und KEF-Prozess und die Berichterstattung über den Haushaltsvollzug abgestimmt. Über Projekte, die Mietverträge betreffen, entscheidet der Regierungsrat laufend.

D. Vorstudien

§ 16. ¹ In der Vorstudienphase entwickeln das Immobilienamt und das Hochbauamt das Projekt in Zusammenarbeit mit der Direktion weiter und erfüllen folgende Aufgaben: Aufgaben

- a. Das Immobilienamt legt das Vorgehen und die Organisation fest.
- b. Das Hochbauamt weist die bauliche und rechtliche, die Direktion die betriebliche Machbarkeit nach.
- c. Das Hochbauamt führt das Auswahlverfahren durch.
- d. Das Hochbauamt ermittelt den Kostenrahmen und den Kreditbedarf für die Projektierungsphase.
- e. Das Immobilienamt erarbeitet ein Projektpflichtenheft mit den Projektzielen, dem betrieblichen und baulichen Konzept und den Rahmenbedingungen des Projekts.

² Bei Projekten, die eine Miete, einen Kauf oder eine Zusammenarbeit mit Privaten zum Ziele haben, werden die Aufgaben der Vorstudienphase entsprechend angepasst.

§ 17. Die Direktion legt die Ergebnisse der Abklärungen in der Vorstudienphase in einem Antrag für einen Projektierungskredit dar. Projektierungskredit

- a. Erarbeitung

§ 18. ¹ Die Zuständigkeit für den Entscheid über den Projektierungskredit richtet sich nach dem allgemeinen Finanzhaushaltsrecht. b. Entscheid

² Der Regierungsrat entscheidet auf gemeinsamen Antrag der Direktion und der Baudirektion.

³ Die Direktion entscheidet nach Rücksprache mit der Baudirektion.

⁴ Über Anträge zu Projektierungskrediten wird laufend entschieden.

Abschluss von
Miet- und Kauf-
verträgen

§ 19. ¹ Hat ein Projekt eine Miete zur Folge, ermächtigt der Regierungsrat die Liegenschaftenverwaltung der Finanzdirektion, den Vertrag abzuschliessen. Der Regierungsrat entscheidet auf Grund eines Antrags der Baudirektion und der betreffenden Direktion.

² Hat ein Projekt einen Kauf zur Folge, wird der Vertrag durch die Liegenschaftenverwaltung der Finanzdirektion abgeschlossen, soweit diese gemäss allgemeinem Finanzhaushaltsrecht dafür zuständig ist.

³ In den Fällen gemäss Abs. 1 und 2 gelten die Phasen der Projektierung sowie der Ausschreibung und Realisierung nur, wenn bauliche Massnahmen erforderlich sind.

Zusammen-
arbeit mit
Privaten

§ 20. Bei einer Zusammenarbeit mit Privaten entscheidet der Regierungsrat über das weitere Vorgehen.

E. Projektierung

Aufgaben

§ 21. In der Projektierungsphase entwickelt das Hochbauamt das Projekt zur Baureife und erfüllt in Zusammenarbeit mit der Direktion folgende Aufgaben:

- a. Es erarbeitet das Vorprojekt und optimiert das Konzept sowie die Wirtschaftlichkeit des Projekts.
- b. Es erarbeitet das Bau- und Auflageprojekt mit dem Kostenvoranschlag, den betrieblichen Folgekosten und dem Wirtschaftlichkeitsnachweis sowie der Ablauf- und Terminplanung.
- c. Es weist den Anteil der werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten aus.

Prüfung

§ 22. ¹ Die Direktion prüft das Vor- und das Bauprojekt aus betrieblicher Sicht, das Immobilienamt aus der Sicht des Eigentümers.

² Das Immobilienamt prüft, ob die Baukostenstandards gemäss § 53 eingehalten werden.

³ Beträgt der Objektkredit mehr als 5 Mio. Franken, führt die Baudirektion eine Nachhaltigkeitsprüfung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialverträglicher Aspekte durch.

Objektkredit
a. Erarbeitung

§ 23. Die Direktion legt die Ergebnisse der Abklärungen in der Projektierungsphase in einem Antrag für einen Objektkredit dar.

b. Entscheid

§ 24. ¹ Die Zuständigkeit für den Entscheid über den Objektkredit richtet sich nach dem allgemeinen Finanzhaushaltsrecht.

² Der Regierungsrat entscheidet auf gemeinsamen Antrag der Direktion und der Baudirektion.

³ Die Direktion entscheidet im Einvernehmen mit der Baudirektion.

⁴ Über Anträge zu Objektkrediten wird laufend entschieden.

F. Ausschreibung und Realisierung

§ 25. In der Ausschreibungs- und Realisierungsphase bringt das Hochbauamt das Projekt zur Ausführungsreife und erfüllt in Zusammenarbeit mit der Direktion insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Es erarbeitet die Grundlagen für die Ausschreibung und führt diese durch.
- b. Es erarbeitet das Ausführungsprojekt.
- c. Es erstellt das Bauwerk und nimmt dieses ab.
- d. Es führt aktuelle Projektdaten und erstellt periodisch einen Statusbericht.
- e. Es übergibt das Bauwerk und setzt dieses in Betrieb.
- f. Es erstellt die Baudokumentation, die Schlussabrechnung und führt die Garantieabnahme durch.
- g. Es erfasst Projektkennzahlen für die Vergleichbarkeit der Projekte untereinander.

§ 26. ¹ Die Nutzer der Betriebsliegenschaft sind für die Kreditkontrolle und die Kreditabrechnung zuständig.

² Sie überprüfen nach dem Projektabschluss zusammen mit dem Immobilienamt, ob die Projektziele erreicht worden sind.

Kreditkontrolle
und Überprüfung der
Projektziele

G. Weitere Bestimmungen

§ 27. ¹ Das Immobilienamt entscheidet über seinen Einsitz in die Gremien der Projektorganisation.

² Die Bewirtschafter arbeiten in den Phasen Projektierung sowie Ausschreibung und Realisierung mit.

Projektorganisation

§ 28. Zu wesentlichen Änderungen des Projektziels stellen die Direktion und die Baudirektion dem Regierungsrat gemeinsam Antrag.

Projektänderungen

3. Abschnitt: Planung und Steuerung

Strategische
Planung

§ 29. ¹ Zu Beginn einer Legislaturperiode beschliesst der Regierungsrat auf Antrag der Baudirektion für die bestehenden Betriebsliegenschaften und Projekte:

- a. ein Leitbild und strategische Ziele für den Bestand, die Nutzung und die Bewirtschaftung der Betriebsliegenschaften,
- b. Vorgaben für die Investitions- und Unterhaltsstrategie.

² Die Baudirektion, die Finanzdirektion und die Staatskanzlei erarbeiten hierfür die Grundlagen.

³ Die strategische Planung umfasst zwölf Jahre. Sie wird jährlich nachgeführt.

Planung des
Flächenbedarfs

§ 30. ¹ Die Direktionen führen eine mittel- und langfristige Flächenbedarfsplanung. Sie stellen dabei auf ihre strategische Planung der Leistungsentwicklung ab.

² Die Flächenbedarfsplanung erfolgt unter Optimierung der Betriebsorganisation, der Prozesse und der Standorte.

³ Die Direktionen informieren die Baudirektion über ihren Flächenbedarf.

⁴ Das Immobilienamt koordiniert den Flächenbedarf der Direktionen und sorgt für eine wirtschaftliche Flächenbelegung. Es leitet aus der Investitions- und Unterhaltsstrategie den mittel- und langfristigen Finanzbedarf ab.

Nettoinvestitionen Hochbau
a. Höchstbetrag
und Bestandteile

§ 31. ¹ Der Höchstbetrag der Nettoinvestitionen Hochbau stellt den Betrag dar, der insgesamt für Projekte jährlich zur Verfügung steht.

² Die Nettoinvestitionen Hochbau setzen sich zusammen aus:

- a. einer Reserve von in der Regel 10% des Höchstbetrags,
- b. den jährlichen Freibeträgen,
- c. der Summe der Projektkosten für Projekte mit bewilligtem Objektkredit, Projektierungskredit oder Projektantrag.

³ Die Beiträge Dritter werden in Abzug gebracht.

⁴ Bei Mietprojekten wird der Jahresmietzins kapitalisiert.

b. Festlegungen
des Regierungsrates

§ 32. ¹ Auf Antrag der Baudirektion entscheidet der Regierungsrat im Rahmen des Beschlusses zu den Budgetrichtlinien für die KEF-Periode und die folgenden vier Jahre über:

- a. den Höchstbetrag der Nettoinvestitionen Hochbau,
- b. die Höhe der jährlichen Freibeträge,
- c. die Gewichtung der Kriterien der Nutzwertanalyse.

² Die Baudirektion bringt dem Regierungsrat die geplanten Projekte für die letzten vier Jahre der zwölfjährigen Planungsperiode als summarische Auflistung zur Kenntnis.

§ 33. Die Direktionen planen ihre Projekte so, dass in der Regel die Investitionen je zur Hälfte eingesetzt werden

Werterhaltende und wertvermehrende Investitionen

- a. für Massnahmen, welche die Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Gebäuden sicherstellen und nicht zu einer zusätzlichen Wertsteigerung durch Standarderhöhungen oder Flächenvermehrung führen (werterhaltende Investitionen),
- b. für andere Massnahmen (wertvermehrende Investitionen) und für Neubauten.

§ 34. ¹ Die Nutzer nehmen die Beträge ihrer Projekte einzeln in den Budgetentwurf und in den KEF auf.

Budgetentwurf und KEF

² Das Immobilienamt nimmt die Beträge der Projekte in den Budgetentwurf und in den KEF auf, für welche die Baudirektion gemäss Beschluss des Regierungsrates die Vertretung der Nutzer wahrnimmt.

§ 35. ¹ Unter den Projekten werden in erster Linie jene mit bewilligten Objektkrediten, in zweiter Linie jene mit bewilligten Projektkrediten und in dritter Linie jene mit bewilligten Projektanträgen verwirklicht.

Steuerung
a. Grundsätze für die Realisierungsreihenfolge

² Innerhalb dieser Gruppen bestimmt sich die Realisierungsreihenfolge nach dem Nutzwert der Projekte. Projekte, die der Regierungsrat im Laufe des Standardprozesses als zwingend bezeichnet hat, haben innerhalb einer Gruppe den Vorrang.

³ Die Realisierungsreihenfolge wird für die KEF-Periode und die ersten vier Jahre danach erstellt.

§ 36. ¹ Auf der Grundlage der Nutzwertanalyse erstellt die Direktion mit Unterstützung der Baudirektion eine Realisierungsreihenfolge ihrer Projekte.

b. Realisierungsreihenfolge pro Direktion

² Sie beachtet dabei das Verhältnis der werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen gemäss § 33 und begründet Abweichungen.

³ Die Baudirektion stellt die einheitliche Anwendung der Kriterien der Nutzwertanalyse gemäss § 12 Abs. 2 lit. a–c und das Verhältnis zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen sicher.

⁴ Die Baudirektion überprüft die Einhaltung der Vorgaben über die Freibeträge gemäss § 10 Abs. 1 lit. c und § 32 Abs. 1 lit. b.

721.1

Immobilienverordnung (ImV)

c. Realisierungsreihenfolge aller Projekte

§ 37. ¹ Die Baudirektion überprüft die von den Direktionen ermittelten Nutzwerte und erstellt eine Realisierungsreihenfolge der Projekte aller Direktionen.

² Sie beantragt dem Regierungsrat:

- a. die Festlegung des Höchstbetrags der Nettoinvestitionen Hochbau,
- b. die Höhe der jährlichen Freibeträge,
- c. die Festlegung der Realisierungsreihenfolge der Projekte,
- d. das weitere Vorgehen bei Projekten, die den Höchstbetrag der Nettoinvestitionen Hochbau übersteigen,
- e. Massnahmen für die Einhaltung des Verhältnisses zwischen wert-erhaltenden und wertvermehrenden Investitionen.

³ Die Direktionen erstellen einen Mitbericht zum Antrag der Baudirektion. Sie haben hierfür Einsicht in die Nutzwertanalyse der Projekte. Die Mitberichte sind Bestandteil des Antrags der Baudirektion.

Verwendung der Reserve

§ 38. ¹ Die Reserve gemäss § 31 Abs. 2 lit. a steht dem Regierungsrat zur Verfügung für Projekte, die in den Beträgen gemäss § 31 Abs. 2 lit. b und c keine Aufnahme gefunden haben.

² Die Baudirektion darf die Reserve in ihrem Antrag für die Realisierungsreihenfolge der Projekte nicht einbeziehen.

Entscheid

§ 39. Der Regierungsrat entscheidet über den Antrag und die Verwendung der Reserve mit der Festlegung von Budgetentwurf und KEF.

Bericht-erstattung

§ 40. ¹ Mit der Berichterstattung über den Haushaltsvollzug erstattet die Baudirektion dem Regierungsrat zweimal jährlich Bericht über den Stand der Projekte und die Ausschöpfung des Höchstbetrags der Nettoinvestitionen Hochbau.

² Sie stellt dem Regierungsrat nach Anhörung der Direktionen Antrag auf Änderung der Realisierungsreihenfolge der laufenden Projekte oder auf Anpassung der Projekte an geänderte Verhältnisse.

4. Abschnitt: Bewirtschaftung

A. Betrieb und Instandhaltung

Bewirtschaftung

§ 41. ¹ Die Bewirtschaftung umfasst das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement.

² Sie orientiert sich an den Bedürfnissen der Nutzer und erfolgt nach wirtschaftlichen, umweltschonenden sowie sozialverträglichen Grundsätzen.

§ 42. ¹ Das Immobilienamt ist für die Bewirtschaftung zuständig, sofern die Hauptnutzfläche für Büroarbeitsplätze mehr als die Hälfte der gesamten Hauptnutzfläche der Betriebsliegenschaft beansprucht. Es berücksichtigt dabei die Bedürfnisse der Nutzer angemessen. Zuständigkeit

² Bei den übrigen Betriebsliegenschaften bestimmen die Direktionen, wer für die Bewirtschaftung zuständig ist. Wird eine solche Betriebsliegenschaft von mehreren Direktionen genutzt, so bestimmen sie den Bewirtschafter einvernehmlich.

³ Abweichende Zuständigkeitsregelungen legen fest:

- a. der Regierungsrat,
- b. die Baudirektion bei Mietverträgen und bei der Zusammenarbeit mit Privaten.

§ 43. Die Bewirtschafter stellen die finanziellen Mittel für die Bewirtschaftung jener Betriebsliegenschaften im Budgetentwurf und KEF ein, für die sie zuständig sind. Finanzielle Mittel

§ 44. ¹ Die Bewirtschafter führen ein Inventar der von ihnen bewirtschafteten Flächen und erstellen eine Übersicht über den künftigen Flächenbedarf der Nutzer. Flächenbewirtschaftung

² Das Immobilienamt führt eine Gesamtsicht über den Flächenbedarf der Direktionen und koordiniert die Flächennachfrage mit dem Flächenangebot.

§ 45. Das Immobilienamt erlässt nach Anhörung der Direktionen Vorgaben für die Bewirtschaftung. Es stellt den Direktionen Hilfsmittel zur Verfügung. Vorgaben für die Bewirtschaftung

§ 46. ¹ Das Hochbauamt beurteilt zuhanden der Bewirtschafter und des Immobilienamts periodisch den baulichen Zustand der Betriebsliegenschaften und schlägt Massnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung vor. Instandhaltung und Instandsetzung

² Es führt die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Auftrag des Immobilienamts aus und ist für das Planarchiv der Betriebsliegenschaften und dessen laufende Aktualisierung verantwortlich.

³ Die Bewirtschafter führen Instandhaltungsmassnahmen selbstständig aus, sofern

- a. kein baurechtliches Bewilligungsverfahren erforderlich ist,
- b. keine besonderen baufachlichen Kenntnisse notwendig sind,
- c. keine gesamtheitliche baufachliche oder denkmalpflegerische Beurteilung notwendig ist.

⁴ Das Hochbauamt kann Instandhaltungsmassnahmen in begründeten Fällen im Einvernehmen mit den betroffenen Bewirtschaftern an diese delegieren.

B. Verrechnung

- Nutzungskosten § 47. ¹ Die Bewirtschafter verrechnen den Nutzern die Nutzungskosten. Sie achten dabei auf eine administrativ wirtschaftliche Abwicklung. Sie legen die Verrechnungsperioden fest.
- ² Die Nutzungskosten bestehen aus Kapital-, Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten.
- ³ Die Kapitalkosten beruhen auf kalkulatorischen Ansätzen, die Bewirtschaftungskosten und die Instandsetzungskosten auf effektiven Werten.
- ⁴ Kosten für nutzerspezifische bauliche Vorkehrungen werden den Nutzern separat verrechnet.
- Zusammenzug in Gruppen § 48. Die Bewirtschafter können Flächen, die gleich genutzt werden, in Gruppen zusammenziehen und die Nutzungskosten pro Gruppe festlegen.
- Pauschalpreise § 49. Die Bewirtschafter können für die Nutzungskosten Pauschalpreise verrechnen.

C. Bezugspflicht von Dienstleistungen und Lieferungen

- Bezugspflicht § 50. ¹ Die Nutzer sind verpflichtet, von den Bewirtschaftern folgende Dienstleistungen und Lieferungen zu beziehen:
- a. Verwaltung,
 - b. Hauswartung, Reinigung und Pflege,
 - c. Versorgung und Entsorgung,
 - d. Inspektion und Wartung,
 - e. Kontroll- und Sicherheitsdienste,
 - f. Telefonie und ähnliche Leistungen sowie Gesprächsvermittlung,
 - g. Büromobiliar, Umzüge und Umzugstransporte.
- ² Ausnahmen von der Bezugspflicht legt der Regierungsrat fest.
- ³ Nutzer und Bewirtschafter schliessen Leistungsvereinbarungen nach Vorgaben des Immobilienamts ab.

⁴ Die Baudirektion überprüft die Dienstleistungen und Lieferungen mit Bezugspflicht alle zwei Jahre auf ihre Wirtschaftlichkeit. Grundlage hierfür bilden vergleichbare Anforderungen insbesondere an die Qualität, Quantität und Ökologie.

§ 51. ¹ Die Baudirektion koordiniert die Beschaffung von Dienstleistungen und Lieferungen mit Bezugspflicht und schliesst Rahmenverträge zu marktkonformen Konditionen ab. Koordinierte Beschaffung

² Sie beachtet dabei die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der Ökologie und der sozialen Verträglichkeit.

5. Abschnitt: Standards

§ 52. ¹ Das Immobilienamt erarbeitet zusammen mit den Direktionen die Grundlagen für Standards über Im Allgemeinen

- a. den Flächenanspruch pro Arbeitsplatz (Flächenstandards),
- b. die bauliche Ausgestaltung der Büroräume und ihre Versorgung (Raumstandards),
- c. die Ausstattung der Büroräume mit Mobiliar (Ausstattungsstandards).

² Der Regierungsrat legt die Standards fest.

³ Das Immobilienamt überwacht die Einhaltung der Standards.

§ 53. ¹ Die Baudirektion prüft mit einem standardisierten Vergleichsverfahren, ob bei geplanten Projekten die Kosten angemessen sind. Baukostenstandards

² Kann das standardisierte Vergleichsverfahren bei einem geplanten Projekt nicht angewendet werden, so ist die Angemessenheit der Kosten mit einer anderen geeigneten Methode zu überprüfen.

³ Übersteigen die geplanten Kosten die ermittelten Vergleichszahlen, begründen die Baudirektion und die Direktion dies gegenüber dem Regierungsrat.

6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

§ 54. Die Baudirektion ist zuständig für die Vertretung des Kantons in enteignungsrechtlichen Verfahren. Enteignungsverfahren

721.1

Immobilienverordnung (ImV)

Spezialfonds

§ 55. ¹ Das Immobilienamt tätigt im Auftrag der zuständigen Direktion die Geschäfte bezüglich der Liegenschaften der Spezialfonds (Strassenfonds, Natur- und Heimatschutzfonds sowie ehemaliger Fluglärmfonds).

² Die Liegenschaftenverwaltung der Finanzdirektion verkauft Strassenfondsliegenschaften, die nicht mehr für staatliche Zwecke benötigt werden, im Einvernehmen mit der Volkswirtschaftsdirektion und im Auftrag des Immobilienamts.

7. Abschnitt: Inkrafttreten

§ 56. Diese Verordnung tritt am 1. Februar 2007 in Kraft.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Diener

Der Staatschreiber:

Husi

¹ [ABI 2007, 133.](#)