

Immobilienverordnung der Universität Zürich (ImV UZH)

(vom 20. Juni 2018)

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 39 c des Universitätsgesetzes vom 15. März 1998²,

beschliesst¹:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	§ 1. Diese Verordnung gilt für die von der Universität genutzten Immobilien im Verwaltungsvermögen des Kantons.
Begriffe	§ 2. In dieser Verordnung bedeuten a. Immobilien: mit dem Boden fest und dauernd verbundene Bauten und Anlagen gemäss Art. 667 Abs. 2 ZGB³, einzelne Gebäudebestandteile sowie Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB, b. räumliche Massnahme: raumrelevantes Vorhaben, insbesondere baulicher, vertraglicher, planungsrechtlicher oder flächenorganisatorischer Art, das ein Projekt gemäss lit. c zur Folge haben kann, c. bauliche Projekte: zeitlich und nach dem Zweck bestimmte bauliche Massnahmen an den Immobilien, insbesondere Neu- und Umbauten und Instandsetzung, d. Bewirtschaftung: kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement.
Allgemeine Zuständigkeiten	§ 3. ¹ Die Universität ist für die Steuerung ihrer baulichen Projekte zuständig und ist Bauherrin. Sie mietet bei Bedarf Immobilien von Dritten.
a. Universität	² Sie ist zuständig für die Bewirtschaftung der von ihr genutzten Immobilien. ³ Sie plant und verwaltet die notwendigen Mittel und stellt einen wirtschaftlichen Mitteleinsatz sicher.
b. Universitätsrat	§ 4. Der Universitätsrat regelt die Zuständigkeiten innerhalb der Universität.

§ 5. Die Bildungsdirektion ist bezüglich der von der Universität genutzten Immobilien zuständig für die kantonale Budgetplanung und die Planung des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF).

c. Bildungs-
direktion

§ 6. Die Baudirektion vertritt den Kanton als Eigentümer. Sie ist für die übergreifende langfristige, strategische Immobilienplanung und für grundbuchbedeutsame Geschäfte zuständig. Sie setzt bauliche Projekte gemäss dem 3. Abschnitt um.

d. Baudirektion

§ 7. ¹ Die Vereinbarung über die Immobilien der Universität (Vereinbarung Immobilien Universität) wird zwischen dem Regierungsrat und dem Universitätsrat abgeschlossen. Sie regelt insbesondere folgende Bereiche:

Vereinbarung
Immobilien
Universität

- a. Anforderungen an die Organisation und die Instrumente des Immobilienwesens der Universität,
- b. langfristige Grundlagen der Immobilienentwicklung,
- c. Sicherstellung der Vereinbarkeit der baulichen Projekte der Universität mit den kantonalen Anforderungen,
- d. bedeutsame Standards für Immobilien,
- e. Grundsätze der Berichterstattung und der finanziellen Steuerung.

² Geringfügige Änderungen der Vereinbarung können der Regierungsrat und der Universitätsrat abschliessend beschliessen.

2. Abschnitt: Steuerung

A. Immobilienplanung

§ 8. ¹ Die Universität führt auf der Grundlage ihrer Leistungsentwicklung eine Planung des räumlichen Bedarfs für zwölf Jahre mit Ausblick auf mindestens 20 Jahre.

Bedarfsplanung

² Die Universität führt für die Immobilien im Eigentum des Kantons die Instandsetzungsplanung für zwölf Jahre mit Ausblick auf 30 Jahre sowie die Instandhaltungsplanung.

§ 9. Die Universität führt das strategische Flächenmanagement. Dieses enthält insbesondere bedeutende Belegungsänderungen, die Laufzeiten der Mietverträge gemieteter Immobilien, Leerstände und mögliche Entwicklungsflächen.

Strategisches
Flächen-
management

Immobilien-
spezifische
Strategien

§ 10. Die Universität entwickelt ihre Portfoliostrategie und nach Bedarf eine immobilien-spezifische Strategie pro Teilportfolio oder Objekt. Diese legen auf der Grundlage der allgemeinen Vorgaben, der Bedarfsplanungen und des strategischen Flächenmanagements die Entwicklungsziele sowie die dazu notwendigen Mittel und Massnahmen fest.

Bestellung
von räumlichen
Massnahmen

§ 11. ¹ Benötigt die Universität eine räumliche Massnahme, erarbeitet sie eine Bestellung. Diese enthält insbesondere

- a. Ausgangslage und Problemstellung,
- b. Raumbedürfnis, zeitlicher Bedarf und Rahmenbedingungen,
- c. Nachweis, dass der Bedarf nicht durch eigene organisatorische Massnahmen oder eine Nutzungsoptimierung gedeckt werden kann,
- d. mögliche Lösungsansätze,
- e. Chancen und Risiken der räumlichen Massnahme.

² Die Universität prüft die Bestellung auf ihre Vereinbarkeit mit der Immobilienstrategie, der Investitionsplanung und der Vereinbarung Immobilien Universität.

Projektauftrag
und Vorstudien-
kredit

§ 12. ¹ Die Universität erarbeitet den Projektauftrag. Dieser enthält insbesondere

- a. Lösungsansatz und Projektart,
- b. Vereinbarkeit mit Planungsrecht,
- c. zeitliche Umsetzung,
- d. voraussichtlichen Kostenrahmen für die Bereitstellung,
- e. Wirtschaftlichkeit und voraussichtliche finanzielle Auswirkungen nach der Bereitstellung,
- f. Chancen und Risiken,
- g. bauliche Projekte mit Investitionsausgaben von weniger als 3 Mio. Franken: Anpassung der Aufgaben in den Vorstudien, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung.

² Die Universität erstellt den Antrag für den Vorstudienkredit bzw. die Ausgabenbewilligung und löst bei dessen Bewilligung die Bereitstellung aus.

Planungsliste

§ 13. ¹ Die Universität führt eine Planungsliste für zwölf Jahre mit Ausblick auf 30 Jahre. Diese enthält

- a. bauliche Projekte mit bewilligten Objektkrediten,
- b. bauliche Projekte mit bewilligten Projektierungskrediten,

- c. erteilte Projektaufträge,
- d. Bestellungen,
- e. im Rahmen der Strategien und Bedarfsplanungen ersichtliche räumliche Massnahmen.

² Die Bildungsdirektion stellt die Planungsliste dem Immobilienamt für die Erarbeitung der Richtlinien zu KEF und Budget sowie der Planungsübersicht gemäss § 19 zu.

B. Finanzplanung

§ 14. ¹ Der Universitätsrat verabschiedet eine Investitionsplanung für zwölf Jahre zuhanden der Bildungsdirektion. Investitionsplanung

² Die Bildungsdirektion prüft die Übereinstimmung der Planungsliste mit den Richtlinien zu KEF und Budget. Sie passt diese bei Bedarf in Abstimmung mit der Universität an und stellt sie dem Immobilienamt zu.

§ 15. ¹ Der Regierungsrat beschliesst gestützt auf die Investitionsplanung den Rahmenkredit für das Budget. Rahmenkredit

² Der Rahmenkredit umfasst die gebundenen Ausgaben und die neuen Ausgaben von weniger als 3 Mio. Franken.

³ Die Universität beschliesst im Rahmen des Rahmenkredits über den Mitteleinsatz. Sie kann von den zeitlichen Vorgaben der Investitionsplanung abweichen.

§ 16. Die Bildungsdirektion nimmt aktivierbare Ausgaben für Immobilien aus baulichen Projekten und Mieten sowie Investitionsbeiträge Dritter zulasten einer Leistungsgruppe auf. Leistungsgruppe

3. Abschnitt: Bereitstellung

§ 17. ¹ Das Verfahren für bauliche Projekte umfasst die Phasen Projektphasen

- a. Vorstudie,
- b. Projektierung,
- c. Ausschreibung und Realisierung.

² Vom Verfahren gemäss §§ 18–22 kann ganz oder teilweise abgewichen werden bei baulichen Projekten,

- a. die durch die Berufung von Professorinnen oder Professoren ausgelöst werden,
- b. deren Gesamtkosten weniger als 3 Mio. Franken betragen oder
- c. bei denen das Hochbauamt nicht über die notwendigen personellen Kapazitäten oder Qualifikationen verfügt.

Vorstudie
a. Aufgabe
gemäss SIA-
Teilphase 21

§ 18. In der Teilphase 21 gemäss Norm SIA 112, Ausgabe 2014*, entwickelt die Universität auf der Grundlage des Projektauftrages das bauliche Projekt weiter. Sie beauftragt damit in der Regel das Hochbauamt. Die beauftragte Stelle erfüllt insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Nachweis der baulichen und rechtlichen Machbarkeit,
- b. Erarbeitung des Projektpflichtenhefts und Festlegung der Projektorganisation für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung.

b. Aufgaben
ab SIA-
Teilphase 22

§ 19. Ab der Teilphase 22 gemäss Norm SIA 112, Ausgabe 2014, beauftragt die Universität in der Regel das Hochbauamt mit der Weiterentwicklung des baulichen Projekts auf der Grundlage des Projektpflichtenhefts. Die beauftragte Stelle erfüllt insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Durchführung eines Auswahlverfahrens für Planungsleistungen,
- b. Ermittlung der voraussichtlichen Kosten des baulichen Projekts und des Kreditbedarfs für die Projektierungsphase.

c. Freigabe

§ 20. Die Universität entscheidet aufgrund der Ergebnisse der Vorstudienphase über die Freigabe des baulichen Projekts für die nächste Phase.

Projektierung

§ 21. ¹ Das Hochbauamt entwickelt das bauliche Projekt bis zur Baureife und erfüllt folgende Aufgaben:

- a. Erarbeitung des Vorprojekts mit Kostenschätzung unter Optimierung des baulichen Projekts, insbesondere hinsichtlich der Konzeption und Wirtschaftlichkeit,
- b. Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, betrieblichen Folgekosten und Wirtschaftlichkeitsnachweis sowie des Baugesuchs,

* Bezugsquelle: www.sia.ch. Einsehbar beim Generalsekretariat der Bildungsdirektion.

- c. Führung der Termin- und Kostenplanung sowie des Projektänderungsmanagements und periodische Erstellung von Statusberichten,
- d. Ausweis des Anteils der werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten.

² Die Universität prüft das Vor- und das Bauprojekt aus betrieblicher Sicht und insbesondere hinsichtlich der langfristigen Wirtschaftlichkeit.

§ 22. ¹ Das Hochbauamt erfüllt in Zusammenarbeit mit und im Auftrag der Projektsteuerung insbesondere folgende Aufgaben:

Ausschreibung
und
Realisierung
a. Aufgaben

- a. Erarbeitung der Grundlagen für die Ausschreibung,
- b. Durchführung der Ausschreibung,
- c. Erarbeitung des Ausführungsprojekts,
- d. Erstellung des Bauwerks,
- e. Abnahme des Bauwerks,
- f. Führung der aktuellen Projektdaten, der Termin- und Kostenplanung sowie des Projektänderungs- und Reservemanagements und periodische Erstellung von Statusberichten,
- g. Inbetriebnahme des Bauwerks mit der Universität,
- h. Übergabe des Bauwerks und der für die Bewirtschaftung notwendigen Objektdokumentation an die Universität,
- i. Erstellung der Projektdokumentation und der Bauabrechnung, Durchführung der Garantieabnahme sowie der Mängelbehebung,
- j. Erfassung von Projektkennzahlen für die Vergleichbarkeit von Projekten untereinander.

² Die Universität kann die Ausschreibungsunterlagen prüfen und an der Abnahme des Bauwerks teilnehmen.

§ 23. ¹ Die Universität ist für die Kreditkontrolle und Vorbereitung der Kreditabrechnung zuständig.

b. Kredit-
kontrolle und
-abrechnung

² Sie prüft nach Abschluss des baulichen Projekts, ob die Ziele erreicht wurden.

4. Abschnitt: Projektorganisation

§ 24. ¹ Die Universität setzt eine ständige Projektsteuerung ein.

Projekt-
steuerung
a. Einsetzung

² Für Grossprojekte wird eine eigene Projektsteuerung eingesetzt.

b. Zusammen-
setzung

§ 25. ¹ Die Universität und der Kanton sind in der Projektsteuerung paritätisch vertreten. Die Vertretung des Kantons erfolgt durch das Immobilienamt, das Hochbauamt und die Bildungsdirektion. Die Vertretung der Universität hat den Vorsitz.

² Bei Bedarf können Fachpersonen mit beratender Stimme für die Projektsteuerung beigezogen werden.

c. Aufgaben

§ 26. ¹ Die Projektsteuerung gibt das bauliche Projekt für die Phasen gemäss § 17 und deren Teilphasen frei.

² Sie bestimmt eine Gesamtprojektleitung für die Phasen gemäss § 17.

³ Sie ist in das Auswahlverfahren zur Bestimmung der Projektleitung Bau einbezogen.

⁴ Sie entscheidet bei Konflikten zwischen der Gesamtprojektleitung, der Projektleitung Bau und der Projektleitung Betrieb.

Gesamt-
projektleitung

§ 27. ¹ Die Gesamtprojektleitung ist in der Regel zuständig für:

- a. phasenspezifische Aufgaben gemäss dem Verfahren für bauliche Projekte und die Vergabe der dazugehörigen Aufträge,
- b. Projektcontrolling.

² Die Gesamtprojektleitung für bauliche Projekte wird in der Regel vom Hochbauamt gestellt.

Zusammen-
arbeit mit dem
Hochbauamt

§ 28. ¹ Die Universitätsleitung und das Hochbauamt schliessen über die Dienstleistungen des Bauprojektmanagements eine Leistungsvereinbarung ab.

² Die Leistungsvereinbarung regelt insbesondere

- a. Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen,
- b. die Leistungen in baulichen Projekten,
- c. die Planung der personellen Mittel.

Projektleitung
Betrieb

§ 29. Die Universität bestimmt die Projektleitung Betrieb.

5. Abschnitt: Bewirtschaftung

Grundsätze

§ 30. Die Universität ist für die Bewirtschaftung der durch sie genutzten Immobilien zuständig. Sie kann Dritte mit der Erbringung von Bewirtschaftungsleistungen beauftragen.

§ 31. Die Universität führt ein Inventar der von ihr betriebenen Flächeninventar Flächen und regelt die interne Verrechnung von Nutzungskosten.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Thomas Heiniger

Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli

Die vorstehende Verordnung wird genehmigt.

Zürich, 14. Januar 2019

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:
Yvonne Bürgin

Die Sekretärin:
Sibylle Marti

Rechtskraft und Inkrafttreten

Die Immobilienverordnung der Universität Zürich vom 20. Juni 2018 ist rechtskräftig und tritt am 1. Januar 2019 in Kraft ([ABl 2018-06-29](#); [ABl 2019-02-01](#)).

¹ [ABl 2018-06-29](#).

² [LS 415.11](#).

³ [SR 210](#).