

Antrag des Regierungsrates vom 20. Juni 2018

**5466**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Genehmigung der Immobilienverordnung  
der Universität Zürich**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 20. Juni 2018,

*beschliesst:*

I. Die Immobilienverordnung der Universität Zürich vom 20. Juni 2018 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

\_\_\_\_\_

**Weisung**

**A. Ausgangslage**

Der Kantonsrat beschloss am 14. September 2015 eine Änderung des Universitätsgesetzes vom 15. März 1998 (UniG, LS 415.11; ABI 2015-09-25), mit der das universitäre Immobilienwesen neu geregelt wurde (Vorlage 5123). Mit Verfügung vom 17. Dezember 2015 stellte die Direktion der Justiz und des Innern fest, dass gegen den Beschluss des Kantonsrates kein Referendum ergriffen worden ist (ABI 2015-12-24).

Die Immobilienverordnung der Universität Zürich (ImV UZH) regelt die Zuständigkeiten von Kanton und Universität Zürich (UZH) in Bezug auf das Immobilienwesen, insbesondere die Entwicklung und Steuerung des Immobilienportfolios, die Abwicklung von Bauvorha-

ben sowie die Bewirtschaftung. Diese richten sich nach §§ 39a und 39b UniG, die das Delegationsmodell umschreiben. Darin übernimmt die UZH neben der bisherigen Bestellerfunktion neu das Portfoliomanagement sowie die Bauherrschaft in baulichen Projekten. Sie bleibt für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften zuständig. Der Kanton bleibt Eigentümer von Liegenschaften und Boden und finanziert im Rahmen seiner Möglichkeiten Bauvorhaben für die Universität. Die Investitionsausgaben werden in Form von Zinsen und Abschreibungen der Universität verrechnet (vgl. § 39a UniG).

Die Immobilienverordnung vom 20. Juni 2018 (ImV, LS 721.1) gemäss § 40a Abs. 6 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung vom 6. Juni 2005 (OG RR, LS 172.1) gilt für die Universität nur in Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zu § 34a OG RR.

## **B. Zu den einzelnen Bestimmungen**

### ***1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmung***

#### § 1. Geltungsbereich

Der Gegenstand der Verordnung bezieht sich auf die universitären Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Geregelt werden die Steuerung, die Bereitstellung und die Bewirtschaftung von Immobilien. Die UZH ist dabei für den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften im Auftrag des Eigentümers zuständig.

#### § 2. Begriffe

In diesem Paragraphen werden die wichtigsten Begriffe der Verordnung bestimmt. Der Begriff Immobilien wird im Sinne der ImV verwendet. Immobilien sind nicht nur Bauten, sondern auch beispielsweise Innenräume, mit einer Immobilie fest verbundene Anlagen und umgebaute Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB. Der umfassende Begriff Immobilien entspricht dem teilweise in anderen Erlassen verwendeten Begriff Liegenschaften.

#### § 3. Allgemeine Zuständigkeiten

##### a. Universität

Im Rahmen des Delegationsmodells übernimmt die UZH neu die Verantwortung für die Steuerung ihrer Bauvorhaben. Sie übernimmt damit auch die Bauherrenfunktion. In dieser Funktion ist sie die rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeberin für die Ausführung von Bauvorhaben. Als Bauherrin oder Bauherr gilt demnach, wer

im eigenen Namen oder für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben vorbereitet oder ausführt oder vorbereiten oder ausführen lässt. Die Bauherrin oder der Bauherr übernimmt die Bauten bei der Fertigstellung. Die UZH ist ferner für die Bewirtschaftung der von ihr genutzten Immobilien sowie für die Miete von Immobilien im Eigentum von Dritten zuständig.

#### § 4. b. Universitätsrat

Es ist Aufgabe der Universität, zu regeln, welche Organe bzw. Instanzen innerhalb der UZH für die einzelnen Entscheidungen zuständig sind. Der Universitätsrat wird insbesondere die Zuständigkeit und Kompetenzen der verschiedenen Organe, namentlich der Universitätsleitung, der Direktion für Immobilien und Betrieb sowie des zu schaffenden Steuerungsgremiums «Immobilien», festzulegen haben.

Es ist vorgesehen, dass die UZH ein Steuerungsgremium «Immobilien» einsetzt. Dieses wirkt als Fachorgan des Universitätsrates. Es steuert das Immobilienwesen der UZH zuhanden des Universitätsrates und bereitet die entsprechenden Immobiliengeschäfte vor. Dabei stellt es die Einhaltung der kantonalen Vorgaben sicher. Das Steuerungsgremium «Immobilien» koordiniert die Abstimmung und Lösungsfindung zwischen der UZH, der Bildungsdirektion und der Baudirektion in übergeordneten Fragen des Immobilienwesens der UZH und ist die erste Eskalationsstufe bei Uneinigheiten des Steuerungsausschusses. Es steht unter der Leitung eines Mitgliedes des Universitätsrates. Im Gremium sollen Vertretungen der Universitätsleitung, der Baudirektion, der Bildungsdirektion sowie bis zu drei externe Expertinnen und Experten Einsitz nehmen.

#### § 5. c. Bildungsdirektion

Die Bildungsdirektion verantwortet die Budgetplanung und die Planung des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF) zuhanden des Kantons. Sie führt zudem, gestützt auf die Angaben der UZH, die Bilanzwerte der von der Universität genutzten Immobilien.

#### § 6. d. Baudirektion

Die Baudirektion ist für die übergreifende langfristige, strategische Immobilienplanung und für die grundbuchbedeutsamen Geschäfte zuständig. Sie bzw. das Immobilienamt vertritt den Kanton als Eigentümer. Zudem setzt sie bzw. das Hochbauamt die baulichen Projekte gemäss dem 3. Abschnitt dieser Verordnung um.

## § 7. Vereinbarung Immobilien Universität

Grundsätzlich gelten für die universitären Immobilien die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie für alle kantonalen Immobilien (z.B. das kantonale Planungsrecht oder das Submissionsrecht). Die Grundlagen für die Übertragung des Portfoliomanagements an die Universität sind in der Vereinbarung Immobilien Universität geregelt, die zwischen dem Kanton und der UZH abgeschlossen wird. In der Vereinbarung Immobilien Universität wird darüber hinaus alles geregelt, was nicht gesetzlich festgelegt wurde, was aber der Kanton als Eigentümer der Immobilien von der UZH verlangt. Besonders zu regeln sind insbesondere die Anforderungen an das Immobilienwesen der Universität, die festzulegenden Standards und die Art und Weise der Berichterstattung. Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat (§ 39a Abs. 2 UniG). Geringfügige Änderungen, z.B. formelle Anpassungen oder Anpassungen an übergeordnetes Recht, können Regierungsrat und Universitätsrat in eigener Kompetenz beschliessen.

## **2. Abschnitt: Steuerung**

### **A. Immobilienplanung**

#### § 8. Bedarfsplanung

Die Planung des räumlichen Bedarfs dient der frühzeitigen Erkennung und laufenden Planung von immobilienrelevanten Bedürfnissen, Notwendigkeiten und Möglichkeiten. Auf dieser Grundlage können konkrete räumliche Massnahmen identifiziert und entsprechende Projekte zeitgerecht beauftragt werden. Die Bedarfsplanungen beschreiben die immobilienbezogenen Notwendigkeiten gemäss der erwarteten Entwicklung über mindestens zwölf Jahre. Zusätzlich werden die erwarteten Bedürfnisse und Rahmenbedingungen auf mindestens 20 Jahre prognostiziert.

Die UZH führt auch die Instandsetzungs- und Instandhaltungsplanung. Die Instandsetzungsplanung erfasst die Immobilien im Eigentum des Kantons. Für die Instandsetzung angemieteter Immobilien ist die Eigentümerin oder der Eigentümer zuständig.

#### § 9. Strategisches Flächenmanagement

Die UZH stellt mit dem strategischen Flächenmanagement sicher, dass Leerstände, geplante bedeutende Nutzungsänderungen (z.B. Rochaden) und Laufzeiten der Mietverträge von angemieteten Immo-

bilien sowie ihre bestehenden möglichen Entwicklungsflächen und Standorte bekannt sind und in die Planung von räumlichen Massnahmen einfließen.

#### § 10. Immobilienspezifische Strategien

Auf der Grundlage der kantonalen Vorgaben und unter Abstimmung der Bedarfsplanungen und des strategischen Flächenmanagements entwickelt die Universität ihre Portfoliostrategie. Je nach Problemstellung und Bedarf können auch spezifische Strategien pro Teilportfolio oder Objekt festgelegt werden. Ziel der Strategieentwicklung ist die Festlegung der strategischen Ziele und die frühzeitige Erkennung und Prüfung von geeigneten räumlichen oder anderen Massnahmen sowie des entsprechenden mittel- und langfristigen Finanzbedarfs.

#### § 11. Bestellung von räumlichen Massnahmen

Stellt die Universität aufgrund ihrer Bedarfsplanung oder einer immobilienbezogenen Strategie einen Bedarf für eine räumliche Massnahme fest, erarbeitet sie eine Bestellung. Nach Prüfung der Bestellung hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Investitionsplanung gemäss § 14 und den kantonalen Anforderungen entscheidet die zuständige Instanz über die Bestellung. Dies kann je nach Grösse und Bedeutung des Projekts die zuständige Verwaltungsdirektion, die Universitätsleitung oder der Universitätsrat sein (vgl. § 4).

#### § 12. Projektauftrag und Vorstudienkredit

Ist aufgrund der Bestellung ein Projekt gemäss dieser Verordnung notwendig, erteilt die zuständige Instanz den Auftrag zur Erarbeitung eines Projektauftrages. Bei der Erarbeitung des Projektauftrages kann das Hochbauamt miteinbezogen werden (vgl. die Ausführungen zu § 18). Der Projektauftrag umschreibt insbesondere die Art des Projekts (z. B. bauliches Projekt, Anmiete) und dessen Ziele, den Kosten- und Terminrahmen für die Bereitstellung sowie die erwarteten Kostenauswirkungen für die gesamte Nutzungsdauer. Bei baulichen Projekten mit Investitionskosten von weniger als 3 Mio. Franken wird im Projektauftrag ein vereinfachtes Verfahren festgelegt.

Nach der Verabschiedung des Projektauftrages wird auf dessen Grundlage der Antrag für den Vorstudienkredit erarbeitet. Dies erfolgt in der Regel durch die Direktion für Immobilien und Betrieb der UZH. Die Zuständigkeit für die Beschlussfassung des Kredits bzw. der Ausgabenbewilligung entscheidet sich nach den allgemeinen Bestimmungen betreffend Ausgabenkompetenzen (Art. 56 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [KV, LS 101], § 39 Finanzcontrollingverordnung vom 5. März 2008 [FCV, LS 611.2]). Danach beschliesst die Universitätsleitung über einmalige Ausgaben bis 1 Mio. Franken, der

Universitätsrat über alle gebundenen sowie über neue Ausgaben bis 3 Mio. Franken.

#### § 13. Planungsliste

Das Immobilienamt führt eine Planungsliste über insgesamt 30 Jahre für alle Direktionen und die UZH (vgl. § 18 ImV). Die Planungsliste ist ein Arbeitsinstrument, das laufend nachgeführt wird. Die UZH führt eine eigene Planungsliste mit ihren Immobilien. Diese leitet sich aus der Investitionsplanung gemäss § 14 ab. Die UZH stellt ihre Planungsliste der Bildungsdirektion zu, die diese prüft und dem Immobilienamt zustellt.

### ***B. Finanzplanung***

#### § 14. Investitionsplanung

Der Universitätsrat verabschiedet eine Investitionsplanung für zwölf Jahre. Als Eigentümer entscheidet der Kanton über die Finanzierung der Investitionen der UZH, weshalb die Vorgaben des KEF für die Investitionsplanung der UZH gelten. Die Bildungsdirektion stellt die aufgrund der in den Richtlinien zum Budget und KEF festgelegten Höchstbeiträge der Investitionsausgaben Immobilien die aktualisierte Planungsliste dem Immobilienamt zu.

#### § 15. Rahmenkredit

Die im Budget und KEF enthaltenen Gesamtinvestitionen für die Hochbauten der UZH (Budgetkredit) unterteilen sich in

- die Objektkredite mit neuen Ausgaben von mindestens 3 Mio. Franken,
- den Rahmenkredit, d.h. die Summe aller Kredite mit gebundenen Ausgaben oder neuen Ausgaben von weniger als 3 Mio. Franken.

Der Begriff Rahmenkredit gemäss Abs. 2 unterscheidet sich vom Rahmenkredit gemäss § 39 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 (CRG, LS 611). Wie in der Weisung zur Vorlage 5123 ausgeführt wurde, bildet der Rahmenkredit denjenigen Teil des Budgetkredits, der die gebundenen Ausgaben und neuen Ausgaben von weniger als 3 Mio. Franken umfasst. Innerhalb des Rahmenkredits beschliesst der Universitätsrat über die Mittelverwendung (Abs. 3).

Der Regierungsrat beschliesst jährlich den Rahmenkredit im Budgetentwurf zuhanden des Kantonsrates.

Die Beschlussfassung zu den Objektkrediten ab 3 Mio. Franken erfolgt weiterhin durch den Kantonsrat auf Antrag des Regierungsrates. Die Antragstellung für diese Vorlagen erfolgt laufend durch den Universitätsrat an die Bildungsdirektion zuhanden des Regierungsrates. Die Bildungsdirektion zieht die Baudirektion als Eigentümerversammlung in die Antragstellung ein.

#### § 16. Leistungsgruppe

Da der Kanton die Investitionen der UZH finanziert, werden diese weiterhin in der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, geführt. Mit der Umsetzung des Mietermodells werden in dieser Leistungsgruppe nur noch die Investitionen für die UZH geführt. Die Investitionen für die Mittel- und Berufsfachschulen sowie die Hochschulen der Zürcher Fachhochschule werden bei der Baudirektion geführt.

### **3. Abschnitt: Bereitstellung**

#### § 17. Projektphasen

Die baulichen Projekte gliedern sich in die Phasen Vorstudie, Projektierung sowie Ausschreibung und Realisierung und lehnen sich damit an das SIA-Modell, das sechs Phasen unterscheidet, an. Die sechs Phasen umfassen: 1. Strategische Planung, 2. Vorstudien, 3. Projektierung, 4. Ausschreibung, 5. Realisierung, 6. Bewirtschaftung.

Für die erste und sechste Phase ist die UZH zuständig. Die §§ 18ff. regeln die Zuständigkeiten in den übrigen Phasen.

Gemäss § 17 Abs. 2 kann für Projekte mit Investitionsausgaben von weniger als 3 Mio. Franken oder bei Bauvorhaben, die durch Berufungen von Professorinnen oder Professoren ausgelöst werden, oder falls das Hochbaumt nicht über die notwendigen personellen Kapazitäten oder Qualifikationen verfügt, von den Bestimmungen über das Verfahren von Bauvorhaben (§§ 18–22) abgewichen werden.

#### § 18. Vorstudie

##### a. Aufgabe gemäss SIA-Teilphase 21

Die Vorstudie umfasst die Teilphasen 21 und 22 gemäss Norm SIA 112, in der Ausgabe 2014. Für die Teilphase 21 (Projektdefinition, Machbarkeitsstudie) liegt die Verantwortung und Führung bei der UZH. Um den lückenlosen Phasenübergang zu gewährleisten, wird die Umsetzung der Teilphase 21 in der Regel an das Hochbauamt delegiert. Dabei vertritt die UZH insbesondere die betrieblichen, eigentümerrechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte, während das Hoch-

bauamt die baurelevanten Themen und Fragestellungen vertritt. In den Fällen gemäss § 17 Abs. 2 kann die Teilphase 21 durch die UZH oder Dritte umgesetzt werden.

#### § 19. b. Aufgaben ab SIA-Teilphase 22

Ab Phase Vorstudie / Teilphase 22 (Auswahlverfahren) bis Teilphase 52 (Ausführung) obliegt die Führung beim Hochbauamt bzw. bei der damit beauftragten Stelle (vgl. § 17 Abs. 2). Den Abschluss der jeweiligen Phase bildet die Bewilligung des Projektierungskredits, des Objektkredits bzw. der Kreditkontrolle und -abrechnung.

Die Leitung der Planung und Ausführung von baulichen Projekten nimmt aufgrund der besonderen Fachkompetenz in der Regel das Hochbauamt wahr. Es tritt gegenüber externen Auftragnehmern und Behörden im Rahmen des Projekts als Bauherrenvertretung der Universität auf. Auftraggeberin an das Hochbauamt und zuständig für die Hochbauinvestitionen bzw. die entsprechenden Kredite ist die Universität, welche die Rolle der Eigentümervertretung und damit die Bauherrenfunktion wahrnimmt.

#### § 20. c. Freigabe

Über die Freigabe des Projekts, einschliesslich Projektpflichtenheft und Projekthandbuch sowie die personelle Zusammensetzung der Projektorganisation für die weiteren Phasen, entscheidet das zuständige Organ der UZH (vgl. § 4).

#### § 21. Projektierung

Auf der Grundlage des Projektauftrages und des Pflichtenhefts entwickelt das Hochbauamt das bauliche Projekt zur Baureife. Die Aufgaben des Hochbauamtes gemäss lit. a–d entsprechen inhaltlich der bisherigen, bewährten Regelung. Die UZH prüft das Projekt in dieser Phase insbesondere aus betrieblicher Sicht und hinsichtlich der langfristigen Wirtschaftlichkeit.

#### § 22. Ausschreibung und Realisierung

##### a. Aufgaben

Die Aufgaben des Hochbauamtes gemäss lit. a–j entsprechen inhaltlich der bisherigen, bewährten Regelung.

##### b. Kreditkontrolle und -abrechnung

Die UZH ist für die Kreditkontrolle und die Vorbereitung der Bau- und Kreditabrechnung zuständig. Sie arbeitet dabei mit dem Hochbauamt zusammen. Ferner überprüft sie, ob mit dem Bauvorhaben das gesetzte Ziel erreicht worden ist.

#### **4. Abschnitt: Projektorganisation**

##### § 24. Projektsteuerung

###### a. Einsetzung

Die UZH setzt die Projektsteuerung ein. Für Grossprojekte, wie beispielsweise das Projekt Forum UZH (Wässerwis), wird eine eigene Projektsteuerung eingesetzt. Für die übrigen Projekte wird eine ständige Projektsteuerung eingesetzt. Bei Kleinprojekten kann auf eine Projektsteuerung verzichtet werden.

Die Projektsteuerung trägt die strategische Verantwortung für das Projekt. Sie legt die Rahmenbedingungen für das Projekt fest (z.B. Leistung, Kosten, Termine) und überwacht deren Einhaltung. Die Projektsteuerung entscheidet über Anträge der Gesamtprojektleiterin oder des Gesamtprojektleiters und leitet Anträge je nach Kompetenzregelung an die vorgesetzten Stellen weiter. Sie entscheidet innerhalb der ihr zugewiesenen Kompetenzen abschliessend.

###### § 25. b. Zusammensetzung

Die UZH und der Kanton sind in den Projektsteuerungen paritätisch vertreten. Stimmberechtigte Vertreterinnen oder Vertreter in der Projektsteuerung sind die Bauherrin (Universität, Vorsitz), die Betriebsorganisation Universität (Nutzer/Betreiber), der Eigentümervertreter (Immobilienamt), das Baufachorgan (Hochbauamt) und die Bildungsdirektion. Der Stichtscheid liegt bei der oder dem Vorsitzenden für alle Entscheidungen. Bei grundsätzlichen Meinungsverschiedenheiten wird der Entscheid auf die nächsthöhere Ebene getragen. Die delegierten Personen müssen über die entsprechende Erfahrung verfügen sowie von der entsendenden Stelle mit den notwendigen Entscheidungskompetenzen ausgestattet sein.

###### § 26. c. Aufgaben

Die Projektsteuerung legt insbesondere die Rahmenbedingungen für das Projekt fest und überwacht deren Einhaltung (Leistung, Kosten, Termine, Organisation). Die Projektsteuerung bestimmt die Gesamtprojektleiterin oder den Gesamtprojektleiter. Sie führt und kontrolliert diese oder diesen und damit das Projekt auf der Grundlage eines Projektcontrollings und greift bei Bedarf korrigierend ein. Die Projektsteuerung entscheidet über Anträge der Gesamtprojektleiterin oder des Gesamtprojektleiters und leitet Anträge je nach Kompetenzregelung an die vorgesetzten Stellen weiter. Sie entscheidet innerhalb der ihr zugewiesenen Kompetenzen über alle Belange abschliessend. Sie gibt insbesondere die Projekte für die Phasen gemäss § 17 und deren Teilphasen frei. Der formale Entscheid erfolgt durch die zuständige Linienorganisation.

### § 27. Gesamtprojektleitung

Die Gesamtprojektleiterin oder der Gesamtprojektleiter verantwortet die operative Leitung des Gesamtprojekts (Betrieb und Bau), verbessert Aufwand und Nutzen und verantwortet das Gesamtergebn hinsichtlich Leistung (Qualität und Quantität), Kosten und Terminen. Sie oder er führt die ihr oder ihm unterstellten Projektleitungen Betrieb und Bau.

Die Gesamtprojektleitung wird in der Regel durch das Hochbauamt gestellt (intern oder extern rekrutiert). In Einzelfällen können auch Personen aus der Universität berücksichtigt oder Externe direkt beauftragt werden. Die Gesamtprojektleiterin oder der Gesamtprojektleiter muss die erforderlichen Kompetenzen und Erfahrungen mitbringen. Dies betrifft zum Beispiel bei Grossprojekten entsprechende Erfahrung im Projektmanagement bei grossen und komplexen Projekten auf Stufe Bauherrschaft und Führung. Sie oder er muss zudem Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsstärke aufweisen.

### § 28. Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt

Die Zusammenarbeit der UZH mit dem Hochbauamt ist in der Leistungsvereinbarung betreffend Dienstleistungen des Bauprojektmanagements geregelt. Diese wird für einen Zeitraum von vier Jahren abgeschlossen und aufseiten Universität von der Universitätsleitung verabschiedet. Die Zusammenarbeit wird jährlich in Bezug auf die Qualität der Planung hinsichtlich Einhaltung der Kosten und Termine überprüft, und der Bildungsdirektion, der Baudirektion und dem Universitätsrat wird Bericht erstattet. Bei Bedarf oder spätestens ein Jahr vor Ablauf der Vereinbarung wird auf der Grundlage der Zielerreichung über eine Anpassung entschieden. Können sich die Vertragsparteien nicht einigen, entscheiden die nächsthöheren Instanzen.

### § 29. Projektleitung Betrieb

Die Projektleiterin oder der Projektleiter Betrieb verantwortet die operative Leitung des Betriebsprojekts und führt die ihr oder ihm unterstellten Stellen über alle Projektphasen. Die Projektleitung Betrieb erarbeitet die Bestellung. Sie formuliert ferner mit ihrem Team die betrieblichen Anforderungen, erarbeitet das Betriebskonzept sowie das Projektpflichtenheft und stellt die Inbetriebsetzung sicher. Die Projektleitung Betrieb wird durch eine Vertreterin oder einen Vertreter der Universität wahrgenommen oder kann extern vergeben werden.

## **5. Abschnitt: Bewirtschaftung**

§§ 30 und 31. Grundsätze und Flächeninventar

Die UZH ist für die Bewirtschaftung der durch sie genutzten Immobilien bzw. für die Beauftragung und Kontrolle der externen Anbietenden zuständig. Sie regelt die interne Verrechnung der Nutzungskosten. Damit wird eine seit über 15 Jahren bewährte Arbeitsteilung zwischen Kanton und UZH fortgesetzt. Für die Bewirtschaftung bedeutsame und nicht gesetzlich verankerte kantonale Standards sind Gegenstand der Vereinbarung Immobilien Universität. Der Unterhaltsbedarf ist neben dem Nutzerbedarf ein wichtiger Faktor bei der Entwicklung des Immobilienportfolios der UZH.

## **C. Regulierungsfolgeabschätzung**

Die Neuregelung des Immobilienmanagements für universitäre Bauten hat keine administrativen Mehrbelastungen von Unternehmen im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (EntlG, LS 930.1) zur Folge. Eine Regulierungsfolgeabschätzung ist daher nicht erforderlich.

## **D. Antrag zur Genehmigung**

Die Immobilienverordnung der Universität Zürich vom 20. Juni 2018 bedarf gemäss § 39c UniG (Änderung vom 14. September 2015) der Genehmigung durch den Kantonsrat. Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, diese Verordnung zu genehmigen.

---

## Anhang

### Immobilienverordnung der Universität Zürich (ImV UZH)

(vom 20. Juni 2018)

*Der Regierungsrat,*

gestützt auf § 39 c des Universitätsgesetzes vom 15. März 1998,

*beschliesst:*

#### 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Geltungsbereich            | § 1. Diese Verordnung gilt für die von der Universität genutzten Immobilien im Verwaltungsvermögen des Kantons.   |
| Begriffe                   | <p>§ 2. In dieser Verordnung bedeuten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Immobilien: mit dem Boden fest und dauernd verbundene Bauten und Anlagen gemäss Art. 667 Abs. 2 ZGB, einzelne Gebäudebestandteile sowie Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB,</li> <li>b. räumliche Massnahme: raumrelevantes Vorhaben, insbesondere baulicher, vertraglicher, planungsrechtlicher oder flächenorganisatorischer Art, das ein Projekt gemäss lit. c zur Folge haben kann,</li> <li>c. bauliche Projekte: zeitlich und nach dem Zweck bestimmte bauliche Massnahmen an den Immobilien, insbesondere Neu- und Umbauten und Instandsetzung,</li> <li>d. Bewirtschaftung: kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement.</li> </ul> |
| Allgemeine Zuständigkeiten | § 3. <sup>1</sup> Die Universität ist für die Steuerung ihrer baulichen Projekte zuständig und ist Bauherrin. Sie mietet bei Bedarf Immobilien von Dritten.   |
| a. Universität             | <sup>2</sup> Sie ist zuständig für die Bewirtschaftung der von ihr genutzten Immobilien.  |
|                            | <sup>3</sup> 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. Bildungsdirektion

§ 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. <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Geringfügige Änderungen der Vereinbarung können der Regierungsrat und der Universitätsrat abschliessend beschliessen.

## 2. Abschnitt: Steuerung

### A. Immobilienplanung

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

<sup>2</sup> 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 Flächenmanagement

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. <sup>1</sup> 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.

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

Projektauftrag  
und Vorstudien-  
kredit

§ 12. <sup>1</sup> 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.

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

Planungsliste

§ 13. <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. <sup>1</sup> Der Universitätsrat verabschiedet eine Investitionsplanung für zwölf Jahre zuhanden der Bildungsdirektion. Investitionsplanung

<sup>2</sup> 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. <sup>1</sup> Der Regierungsrat beschliesst gestützt auf die Investitionsplanung den Rahmenkredit für das Budget. Rahmenkredit

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

<sup>3</sup> 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. <sup>1</sup> Das Verfahren für bauliche Projekte umfasst die Phasen Projektphasen

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

<sup>2</sup> 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. <sup>1</sup> 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](http://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.

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

§ 22. <sup>1</sup> Das Hochbauamt erfüllt in Zusammenarbeit mit und im Auftrag der Projektsteuerung insbesondere folgende 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.

<sup>2</sup> Die Universität kann die Ausschreibungsunterlagen prüfen und an der Abnahme des Bauwerks teilnehmen.

§ 23. <sup>1</sup> Die Universität ist für die Kreditkontrolle und Vorbereitung der Kreditabrechnung zuständig.

<sup>2</sup> Sie prüft nach Abschluss des baulichen Projekts, ob die Ziele erreicht wurden.

#### 4. Abschnitt: Projektorganisation

§ 24. <sup>1</sup> Die Universität setzt eine ständige Projektsteuerung ein.

<sup>2</sup> Für Grossprojekte wird eine eigene Projektsteuerung eingesetzt.

Ausschreibung  
und  
Realisierung  
a. Aufgaben

b. Kredit-  
kontrolle und  
-abrechnung

Projekt-  
steuerung  
a. Einsetzung

- b. Zusammen-  
setzung § 25. <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Bei Bedarf können Fachpersonen mit beratender Stimme für die Projektsteuerung beigezogen werden.
- c. Aufgaben § 26. <sup>1</sup> Die Projektsteuerung gibt das bauliche Projekt für die Phasen gemäss § 17 und deren Teilphasen frei.
- <sup>2</sup> Sie bestimmt eine Gesamtprojektleitung für die Phasen gemäss § 17.
- <sup>3</sup> Sie ist in das Auswahlverfahren zur Bestimmung der Projektleitung Bau einbezogen.
- <sup>4</sup> Sie entscheidet bei Konflikten zwischen der Gesamtprojektleitung, der Projektleitung Bau und der Projektleitung Betrieb.
- Gesamt-  
projektleitung § 27. <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Gesamtprojektleitung für bauliche Projekte wird in der Regel vom Hochbauamt gestellt.
- Zusammen-  
arbeit mit dem  
Hochbauamt § 28. <sup>1</sup> Die Universitätsleitung und das Hochbauamt schliessen über die Dienstleistungen des Bauprojektmanagements eine Leistungsvereinbarung ab.
- <sup>2</sup> 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:	Die Staatsschreiberin:
Thomas Heiniger	Kathrin Arioli