

Antrag des Regierungsrates vom 27. Februar 2019

**5525**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Genehmigung der Vereinbarung  
betreffend Immobilien Universität Zürich**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 27. Februar 2019,

*beschliesst:*

I. Die Vereinbarung betreffend Immobilien Universität Zürich vom 27. Februar 2019 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

\_\_\_\_\_

**Weisung**

**1. Ausgangslage**

Der Kantonsrat beschloss am 14. September 2015 eine Änderung des Universitätsgesetzes vom 15. März 1998 (UniG, LS 415.11; ABl 2015-09-25), mit der das universitäre Immobilienwesen neu geregelt wurde (Vorlage 5123). Diese Gesetzesänderung ist, zusammen mit der Immobilienverordnung der Universität Zürich vom 20. Juni 2018 (ImV UZH, vgl. ABl 2018-06-29) am 1. Januar 2019 in Kraft getreten (RRB Nr. 62/2019).

Gemäss § 39a Abs. 2 UniG schliesst der Regierungsrat mit der Universität eine Vereinbarung über die Anforderungen an die universitären Bauten ab. Diese bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat. Die Vereinbarung regelt, was der Kanton als Eigentümer der universitären Bauten zusätzlich zu den gesetzlichen Bestimmungen im UniG,

in der Immobilienverordnung vom 20. Juni 2018 (ImV, LS 721.1) und der ImV UZH von der Universität verlangt. Dazu gehören insbesondere die Anforderungen an die Organisation des Immobilienwesens der UZH, die übergeordneten Vorgaben sowie die Berichterstattung (§ 7 ImV UZH).

## **2. Gegenstand der Vereinbarung betreffend Immobilien Universität Zürich**

### **– Organisation und Instrumente**

Die Vereinbarung betreffend Immobilien Universität Zürich vom 27. Februar 2019 (Vereinbarung) verlangt in Ziff. 2, dass die UZH ein internes Regelwerk erstellt, das ein professionelles Immobilienmanagement gewährleistet. Die wesentlichen Instrumente und Vorgaben in diesem Zusammenhang wurden in der ImV UZH und in der ImV geregelt, weshalb darauf verwiesen werden kann.

### **– Vorgaben**

In Ziff. 3 werden die kantonalen Vorgaben festgelegt, die für die UZH gelten, wie beispielsweise die kantonale Immobilienstrategie, die langfristige Immobilienplanung der Baudirektion und die Standards gemäss § 8 ImV. Die UZH bewirtschaftet ihre Immobilien selber, wobei für die Zustandswerte die kantonalen Vorgaben gelten. Die Datenhaltung erfolgt durch die UZH nach den Vorgaben des Kantons.

### **– Kapitalfolgekosten**

Ziff. 4 regelt, dass der UZH auf der Grundlage des Bilanzwertes der Gebäude und des Bodens für die Nutzung der Immobilien die Kapitalfolgekosten belastet werden.

### **– Zuständigkeiten**

In Ziff. 5 werden insbesondere die Zuständigkeiten für die Neuaufnahme von Immobilien in das Portfolio der UZH, für die Grundbuchgeschäfte sowie für die Mietgeschäfte geregelt. Zudem wird die Rückgabe von Immobilien an den Kanton geregelt, und es wird festgelegt, dass die Abwicklung der Subventionen gemäss dem Hochschulförderungs- und -koordinationsgesetz vom 30. September 2011 (SR 414.20) durch die Bildungsdirektion erfolgt.

### **– Berichterstattung**

Die UZH wird in Ziff. 6 verpflichtet, dem Regierungsrat jährlich zur Umsetzung der Vereinbarung Bericht zu erstatten.

### **3. Zustimmung durch den Universitätsrat**

Der Universitätsrat hat der Vereinbarung betreffend Immobilien Universität Zürich am 27. August 2018 zugestimmt (URB Nr. 101/2018).

### **4. Abschluss durch den Regierungsrat**

Der Regierungsrat hat am 27. Februar 2019 mit der Universität die Vereinbarung betreffend Immobilien Universität Zürich abgeschlossen (RRB Nr. 180/2019).

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Thomas Heiniger	Kathrin Arioli

---

**Anhang**

**Vereinbarung**

betreffend

**Immobilien Universität Zürich**

zwischen

**dem Kanton Zürich, vertreten durch den Regierungsrat,  
dieser vertreten durch die Bildungsdirektion und die Baudirektion**  
(nachstehend Kanton)

und

**der Universität Zürich, vertreten durch den Universitätsrat**  
(nachstehend UZH)

vom 27. Februar 2019

## Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand und gesetzliche Grundlage.....	6
2. Anforderungen an Organisation und Instrumente.....	7
2.1 Organisation .....	7
2.2 Instrumente .....	7
3. Vorgaben .....	7
3.1 Übergeordnete Vorgaben .....	7
3.2 Bauliche und betriebliche Vorgaben .....	7
3.3 Aufgabenumfang der Bewirtschaftung .....	8
3.4 Datenhaltung und Aufbereitung .....	8
4. Kapitalkosten .....	8
5. Präzisierung von Zuständigkeiten .....	8
5.1 Neue Immobilien .....	8
5.2 Grundbuchrelevante Geschäfte .....	9
5.3 An- und Vermietung .....	9
5.4 Rückgabe von Immobilien an den Kanton .....	9
5.5 Subventionen.....	10
6. Berichterstattung .....	10
7. Unterzeichnung.....	10

## 1. Gegenstand und gesetzliche Grundlage

Die Immobilienverordnung der Universität Zürich vom 20. Juni 2018 (ImV UZH) regelt die grundsätzlichen Zuständigkeiten von Kanton und Universität Zürich (UZH) in Bezug auf das Immobilienwesen, insbesondere die Entwicklung und Steuerung des Immobilienportfolios, die Abwicklung von Bauvorhaben sowie die Bewirtschaftung. Diese richten sich nach §§ 39a und 39b des Universitätsgesetzes vom 15. März 1998 (UniG), die das sogenannte 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 Bauwerken und Boden. In der Rolle als Eigentümer ist er für die übergreifende langfristige, strategische Immobilienplanung und für Grundbuchgeschäfte zuständig (§ 6 ImV UZH). Er entscheidet über die Finanzierung. Die Investitionsausgaben werden in Form von Zinsen und Abschreibungen der Universität belastet (vgl. § 39a UniG).

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

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 UZH sind in der Vereinbarung über die Immobilien der Universität geregelt, die zwischen Universität und dem Regierungsrat abgeschlossen wird.

In der Vereinbarung betreffend Immobilien Universität Zürich wird festgelegt, was der Kanton als Eigentümer über UniG, ImV UZH und ImV hinausgehend von der UZH verlangt. Besonders zu regeln sind insbesondere die Anforderungen an das Immobilienwesen der UZH, die festzulegenden Standards und die Art und Weise der Berichterstattung. Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat. Geringfügige Änderungen, z.B. formelle Anpassungen oder Anpassungen an übergeordnetes Recht, können Regierungsrat und Universitätsrat in eigener Kompetenz beschliessen (§ 7 ImV UZH).

## **2. Anforderungen an Organisation und Instrumente**

### **2.1 Organisation**

Die UZH verfügt über ein professionelles Immobilienmanagement. Dazu erstellt sie ein verbindliches Reglement sowie Handbücher und Instrumente. Diese werden stufengerecht erlassen. Sie umfassen insbesondere Aufbau- (Organisationseinheiten, Rollen, Gremien) und Ablauforganisation (Prozesse, Instrumente).

### **2.2 Instrumente**

Die Instrumente für das Immobilienmanagement der UZH unter dem Delegationsmodell sind in §§ 8–14 ImV UZH geregelt. Weitere Vorgaben zu Instrumenten und Rahmenbedingungen ergeben sich aus §§ 7, 8, 18–21 und 41 ImV.

In welchen Fällen eine Abstimmung zwischen UZH und Kanton erforderlich ist, regeln die ImV und die ImV UZH.

## **3. Vorgaben**

### **3.1 Übergeordnete Vorgaben**

Die UZH orientiert sich an den Richtlinien der Regierungspolitik (Legislaturziele) des Regierungsrates sowie am Leitbild Immobilien und der Immobilienstrategie des Kantons Zürich.

### **3.2 Bauliche und betriebliche Vorgaben**

Die Vorgaben, die für die Immobilien des Kantons gelten, sind anwendbar. Dies betrifft insbesondere die Immobilienstrategie, die langfristige strategische Immobilienplanung der Baudirektion (LSI) und die Standards gemäss § 8 ImV. Die UZH kann in Bezug auf die Standards unter den Voraussetzungen von § 8 Abs. 3 ImV von diesen Vorgaben abweichen.

Für ihre spezifischen Nutzungen erlässt die UZH eigene Standards.

Die UZH erlässt Richtlinien für die sonstigen baulichen und betrieblichen Vorgaben.

### **3.3 Aufgabenumfang der Bewirtschaftung**

Die UZH bewirtschaftet die von ihr genutzten Immobilien selbstständig.

Die Vorgaben für die Zustandswerte ergeben sich aus der Immobilienstrategie des Kantons Zürich.

Die UZH wird eingeladen, die seitens Baudirektion (Immobilienamt [IMA]) vorhandenen IT-Werkzeuge ebenfalls mitzubenuzten. Dies gilt insbesondere für eine ausgebaute Objektkostenrechnung.

Die UZH ist für die Abwicklung von Werkeigentümerhaftpflichtfälle gemäss Versicherungskonzept des Kantons (RRB Nr. 560/2017) zuständig.

### **3.4 Datenhaltung und Aufbereitung**

Die Universität ist für die Datenhaltung ihrer Immobilien gemäss Vorgaben des Kantons verantwortlich und stellt diese dem Kanton zur Verfügung.

## **4. Kapitalkosten**

Der UZH werden für die Nutzung der kantonalen Immobilien die Kapitalfolgekosten (Zinsen und Abschreibungen) belastet. Grundlage dafür ist der Bilanzwert der Gebäude und des Bodens.

## **5. Präzisierung von Zuständigkeiten**

### **5.1 Neue Immobilien**

Die Neuaufnahme von Immobilien in das Immobilienportfolio der UZH wird durch Bestellung über die Bildungsdirektion an das IMA analog § 12 ImV ausgelöst. Die Baudirektion (IMA) und die Bildungsdirektion sind zuständig für den Genehmigungsprozess. Die für die Genehmigung zuständige kantonale Instanz bestimmt sich nach den Bestimmungen des kantonalen Finanzhaushaltsrechts (Kantonsverfassung, Gesetz über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 [CRG] und Finanzcontrollingverordnung vom 5. März 2008 [FCV]).



## **5.2 Grundbuchrelevante Geschäfte**

Die Baudirektion (IMA) ist zuständig für sämtliche grundbuchrelevanten Geschäfte für kantonale Immobilien, die von der UZH genutzt werden (z. B. Käufe, Baurechte, Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen).

Die Baudirektion (IMA) ist zuständig für den Vertragsabschluss und den Vollzug dieser Geschäfte im Grundbuch. Sie zieht die UZH soweit erforderlich in die Vorbereitung und Verhandlung der Geschäfte mit ein.

Die Baudirektion (IMA) und die Bildungsdirektion sind zuständig für den Genehmigungsprozess. Die für die Genehmigung zuständige kantonale Instanz bestimmt sich nach den Bestimmungen des kantonalen Finanzhaushaltsrechts.

Die Baudirektion kann die oben genannten Zuständigkeiten und Kompetenzen im Einzelfall an die UZH delegieren. Hierzu kann sie der UZH für grundbuchrelevante Geschäfte eine Vollmacht einräumen.

Der UZH wird für die von ihr genutzten kantonalen Immobilien eine Vollmacht zur Einsichtnahme ins Grundbuch sowie zur Bestellung von Grundbuchauszügen (einschliesslich Wortlaut von Dienstbarkeiten und Anmerkungen) eingeräumt.

## **5.3 An- und Vermietung**

Universitätsrat und Universitätsleitung entscheiden über Mietverträge (An- und Untervermietungen) gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. c CRG in Verbindung mit § 50 Abs. 4 FCV und § 17 des Finanzreglements der Universität Zürich vom 16. November 2009 (Finanzreglement).

Über die Vermietung von Liegenschaften, die im Eigentum der UZH sind, entscheidet Universitätsrat bzw. Universitätsleitung gemäss § 14 Finanzreglement.

## **5.4 Rückgabe von Immobilien an den Kanton**

Von der UZH nicht mehr benötigte kantonale Immobilien werden an den Kanton zurückgeben. Die UZH zeigt dies der Baudirektion (IMA) möglichst frühzeitig, jedoch mindestens zwölf Monate vor dem Rückgabetermin an. Im Rahmen des Rückgabeprozesses wird auch der Rückbau von Mieterausbauten geklärt. Massgeblich für die Modalitäten des Rückbaus von Mieterausbauten sind die jeweils marktüblichen Usancen.

### **5.5 Subventionen**

Die Beantragung und Abwicklung von Subventionen gemäss dem Hochschulförderungs- und -koordinationsgesetz vom 30. September 2011 für universitäre Immobilien erfolgt durch die Bildungsdirektion. Die erhaltenen Beträge bilden einen Bestandteil der Kreditabrechnung.

### **6. Berichterstattung**

Die Berichterstattung zum Arbeitsfortschritt der in dieser Vereinbarung vereinbarten Vorgaben erfolgt jährlich in Form eines kurzen Statusberichts der UZH zuhänden des Regierungsrates.

### **7. Unterzeichnung**

Bildungsdirektion

Baudirektion

Regierungsrätin  
Dr. Silvia Steiner

Regierungsrat  
Markus Kägi

Universitätsrat

Universitätsrat

Urs Oberholzer

Ulrich Jakob Looser