

**Bericht und Antrag
des Regierungsrates an den Kantonsrat
zum Postulat KR-Nr. 131/2003 betreffend
Bauwerkskategorien und Ausbaustandards
für kantonale Hochbauten**

(vom 21. November 2007)

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 28. Februar 2005 folgendes von den Kantonsräten Ulrich Isler, Seuzach, und Beat Walti, Erlenbach, sowie Kantonsrätin Carmen Walker Späh, Zürich, am 5. Mai 2003 eingereichte und von Kantonsrat Beat Walti, Erlenbach, und Kantonsrätin Carmen Walker Späh, Zürich, wiederaufgenommene Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird eingeladen, geeignete Massnahmen zu treffen, dass sämtliche neu zu erstellende, umzunutzende oder tiefgreifend zu renovierende kantonale Hochbauten in Zukunft im Rahmen der Projektierung standardisierten Bauwerkskategorien zugeordnet werden, für welche auf Grund der vorgesehenen Nutzung Ausbaustandards und maximale Kosten (zum Beispiel Fr./m³, Fr./m² analog SIA 102, oder in Zusammenarbeit mit der kantonalen Gebäudeversicherung oder vergleichbarer, den Regeln der Baukunde entsprechenden Normen) festgelegt werden. Die Kategorisierung soll die Abweichungen vom Kategoriestandard und allfällige Kostenfolgen transparent machen und die politische Diskussion über deren Wünschbarkeit erleichtern.

Der Regierungsrat erstattet hierzu folgenden Bericht:

Die Parlamentsdienste haben dem Regierungsrat am 28. Februar 2005 irrtümlich mitgeteilt, dieses Postulat sei nicht überwiesen worden. Da die Baudirektion erst Mitte Oktober 2007 über diesen Fehler informiert wurde, erfolgt der Bericht des Regierungsrates erst jetzt.

Der Wunsch nach transparenten Kosten bei Bauprojekten ist ein altes, aber berechtigtes Anliegen. Allerdings ist der Versuch, Projekte in Bauwerkskategorien mit bestimmten Ausbaustandards und Kosten

einzuteilen, kein gangbarer Weg. Selbst innerhalb einer Bauwerkskategorie werden kaum je zwei Projekte dieselben Standards aufweisen, sei es, weil die Grundstücksform unterschiedliche Raamtiefen und somit Flächenrelationen erzwingt, sei es, weil die Lage an einer befahrenen Strasse bzw. in einem ruhigen Quartier unterschiedlichen Aufwand bei der Schallisolation und bei der Lüftung bedingt oder weil ein geschütztes Objekt im Gegensatz zu einem Neubau kaum optimal genutzt werden kann. Statische Beurteilungsinstrumente wie die vorgeschlagene Bauwerkskategorisierung werden der Wirklichkeit nicht gerecht und können leicht umgangen werden.

Der Forderung des Eigentümers nach sparsamem Umgang mit den Mitteln steht beispielsweise jene des Nutzers nach bestmöglichen Arbeitsplätzen entgegen. Dabei ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Versuchung besteht, das Interesse des Eigentümers, der im Projekt nicht vertreten wird, zu Gunsten jenes des beteiligten Nutzers zu vernachlässigen. Bereits in der Vergangenheit haben öffentliche Immobilieneigentümer deshalb eine strikte Trennung des Baufachorgans von der Eigentümerversretung vorgenommen und damit den unterschiedlichen Interessen Rechnung getragen. Beispiele dafür sind das Bundesamt für Bauten und Logistik, das mit dem Immobilienmanagement und dem Projektmanagement die beiden Rollen zwei verschiedenen Abteilungen zuordnet, oder die Stadt Zürich, welche die beiden Funktionen auf verschiedene Ämter verteilt. Auch der Regierungsrat hat diesen Interessenkonflikt erkannt und in der Zeit seit der Einreichung des Postulats das Immobilienamt geschaffen. Als Eigentümerversretter überlegt es sich zusammen mit dem Nutzer in erster Linie, ob überhaupt gebaut werden soll oder ob das Bedürfnis anderweitig (organisatorisch, Miete) gelöst werden kann. Zu seinen Aufgaben gehört die Festlegung von ökologischen, Kosten- und Flächenstandards, die bei der Beurteilung von Projekten bereits in den frühesten Phasen vorgegeben und danach phasenweise überprüft werden. Das Immobilienamt unterstützt den Regierungsrat bei der Formulierung der Immobilienstrategie, den Vorgaben bezüglich Investitionen der Direktionen und dem Immobiliencontrolling. Somit erfüllt es die Aufgaben eines professionellen Immobilieneigentümers. Das Hochbauamt ist als Baufachorgan auf Grund dieser Vorgaben für das Projektmanagement in der Planungs- und Realisierungsphase zuständig.

Dem Anliegen der Postulanten nach einem einfachen Beurteilungsinstrument für Immobilienprojekte wird damit zwar nicht Rechnung getragen, weil keine vom Einzelfall losgelöste Beurteilung möglich ist. Die Verwirklichung des eigentlichen Ziels des Postulats, nämlich die Wahrnehmung der Eigentümerinteressen des Kantons im Hinblick darauf, die Kosten über die Lebensdauer der Immobilien so

gering wie möglich zuhalten, ist aber in der Zwischenzeit mit der Gründung des Immobilienamtes in die Wege geleitet worden.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 131/2003 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Der Staatsschreiber:
Führer Husi