

REGIERUNGSRAT

REFORMVORHABEN IMMOBILIEN

Strategische Stossrichtungen des Regierungsrats zum Immobilien-Portfolio und den Finanzen

Stossrichtung	Gesetzesreform
1. Die Immobilienstandorte werden optimiert, wobei 'Eigentum vor Miete' angestrebt wird. Standortkonzentrationen ermöglichen die Nutzung von Synergien (Infrastruktur, Personal) und Skaleneffekten. Die Standorte – neue wie allenfalls bestehende – sollen zu grösseren Zentren optimiert respektive ausgebaut werden. Kantonseigene Areale und Liegenschaften sind dabei, sofern wirtschaftlicher gegenüber Fremdobjekten, zu bevorzugen. Langfristig genutzte Mietobjekte sind, wenn immer möglich käuflich zu erwerben. Bei der Konzentration ist sich der Kanton seiner kulturellen Verantwortung sowohl für Gebäude mit historischer Bedeutung – wie das Regierungs- und Grossratsgebäude, die Kirchen, den Klöstern und die Kantonsschulen – als auch für Neubauten bewusst.	Neu § 47a Abs. 1 GAF
2. Der heute absehbare Immobilienflächenbedarf für öffentliche Aufgaben an neuen Standorten soll mit geeigneten Arealen strategisch gesichert werden. Zur langfristigen Sicherung des absehbaren, zukünftigen Flächenbedarfs des Kantons sind Handlungsspielräume notwendig. Diese Handlungsspielräume erhält der Kanton durch strategischen Landerwerb an geeigneten Lagen, um für die zu realisierenden Vorhaben Bauland selbst zur Verfügung zu haben oder allenfalls Tauschgeschäfte realisieren zu können. Es ist zu verhindern, dass der Kanton unter Zugzwang teures Land zu erwerben hat. Der absehbare Flächenbedarf im Bereich der Mittelschule ist nördlich und südlich des Juras in den Gebieten Aarau-Lenzburg-Brugg-Baden und Fricktal zeitnah zu sichern. Da ein solcher Baulandkauf einer bestimmten öffentlichen Aufgabe dient, stellt dieser Verwaltungsvermögen dar. Der Kauf unterliegt gemäss § 31 GAF dem Ausgabenreferendum für neue einmalige Ausgaben über 5 Millionen Franken, die vom Grossen Rat mit einer besonderen Vorlage zu beschliessen sind.	Neu § 47a Abs. 4 GAF
3. Veränderte Nutzeranforderungen und der Alterungsprozess der Immobilien sind aufeinander abzustimmen. Der Nutzungs- und der Gebäudezyklus sind aufeinander abzustimmen, so dass Nutzungsanpassungen und Erhaltungsmassnahmen, wenn immer möglich zeitgleich erfolgen. Die Störung des Betriebs durch bauliche Massnahmen ist auf ein Minimum reduziert.	Keine

Stossrichtung	Gesetzesreform
4. Die Arbeitsumgebung der Immobilien ist modern und funktional. Der Kanton bietet eine Arbeitsumgebung, welche die Aufgabenerfüllung der Mitarbeitenden bestmöglich unterstützt und dazu beiträgt, dass der Kanton als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. Hierbei wird auch auf die sich verändernden gesellschaftlichen und kulturellen Werte geachtet. Insbesondere werden flexible Arbeitsformen in Zusammenhang mit der fortschreitenden Digitalisierung und Modernisierung gefördert. Neue und zu erneuernde Gebäude werden konsequent auf die modernen Arbeitsformen ausgerichtet. Die Immobilien-Standards sind konsequent eingehalten.	Keine
5. Die Beschaffung von Immobilien erfolgt wirtschaftlich und mit dem geeignetsten Abwicklungsmodell. Der Einkauf von Bau- und Immobilienleistungen erfolgt, soweit ökonomisch und organisatorisch sinnvoll, zentral und nach klaren Standards. Damit werden systematisch Skaleneffekte erzielt und es wird eine konstante Qualität sichergestellt. Der Steuerung der Dienstleister während der Leistungserbringung wird ein besonderes Augenmerk geschenkt. Die Wahl des Abwicklungsmodells wird dem Vorhaben angepasst.	Keine
6. Immobilien, die langfristig nicht mehr für staatliche Aufgaben benötigt werden, sind zu Marktbedingungen zu veräussern oder im Baurecht abzugeben. Veräusserungen sind mit möglichst hohen Verkaufseinnahmen zu realisieren. Immobilien im Finanzvermögen sind gewinnbringend zu vermieten oder im Baurecht abzugeben. Vor der Veräusserung von Bauland ist dieses bis zur Baureife zu entwickeln, um eine möglichst hohe Wertschöpfung zu erzielen. Dabei sind die Marktbedingungen massgebend.	Neu § 47a Abs. 5 GAF
7. Die Beschaffung der Immobilien stellt das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit sicher. Die Flächenbeschaffung erfolgt auf wirtschaftliche Weise anhand der Lebenszykluskosten und des Nutzwerts. Zur Umsetzung gelangt somit jene Variante mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis, ohne die Aspekte der Gesellschaft und Ökologie zu vernachlässigen. Neben einer Flächen-, Volumen- und Nutzungseffizienz wird auch auf eine hohe Nutzungs- und Sanierungsflexibilität geachtet. Ziel ist eine Balance zwischen gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Aspekten unter Beachtung der kulturellen Werte.	Keine
8. Die Beschlussfassung für Immobilienvorhaben wird mit einem Ausgabenreferendum und damit einer Anhörung vereinfacht. Der Beschaffungsablauf wird auf seine Effizienz und Wirksamkeit überprüft und angepasst. Die politischen Verfahren zur Beschlussfassung werden optimiert. Die Anforderungen für neue Ausgaben und damit der Anhörungen werden überprüft und vereinfacht. Bei grossen Vorhaben soll nur eine Anhörung im politischen Mitwirkungsverfahren für das Ausgabenreferendum durchgeführt werden müssen. Dies kann erreicht werden, wenn bei der Anhörung eines Projektierungskredits über 5 Millionen Franken bereits der Aufwand für die Ausführung klar bestimmt werden kann. Somit kann auf eine zweite Anhörung beim Ausführungskredit verzichtet werden, wenn er gegenüber dem geplanten Aufwand gemäss Projektierungskredit nur eine Abweichung von zum Beispiel maximal 10 % aufweist. Ein solcher Beschluss hat die Wirkung einer Finanzvorgabe für den Ausführungskredit. Es soll bei Vorhaben mit einem gut bestimmbar finanziellen Aufwand angewandt werden.	Neu § 31a GAF

Stossrichtung	Gesetzesreform
Gemäss § 63 Abs. 2 Kantonsverfassung ist bereits heute für neue Ausgaben bei Bauten keine Anhörung notwendig, wenn die Kosten bestimmt, bei kantonalen Bauten Objekt und Standort festgelegt oder bei Baubeiträgen die Objekte bezeichnet sind.	
9. Die Priorisierung der Immobilienvorhaben in der langfristigen Mehrjahresplanung erfolgt unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der Dringlichkeit und der finanzpolitischen Möglichkeiten des Kantons. Der Regierungsrat prüft im Rahmen der Aufgaben- und Finanzplanung die Priorisierung der Immobilienvorhaben regelmässig. Die spezifischen, finanziellen Auswirkungen der kantonalen Grossvorhaben werden nachgewiesen und fliessen in die Beschlussfassung ein.	Keine
10. Die strategische Immobilienplanung der Nutzerbedürfnisse wird von den Nutzerdepartementen zusammen mit dem Departement Finanzen und Ressourcen vorgenommen. Die Nutzerdepartemente planen langfristig und streben eine stabile Nutzungsphase an. Die Bestellungen der Nutzerdepartemente erfolgen auf Basis einer langfristigen Nutzerstrategie und beschränken sich auf das Erforderliche unter Berücksichtigung des Nutzungs- und Gebäudezyklus sowie der Grundsätze zur Aufgabenerfüllung insbesondere eines optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Das Departement Finanzen und Ressourcen überprüft die Wirtschaftlichkeit der Bestellung und gibt Empfehlungen bezüglich deren Umsetzung zuhanden des Regierungsrates.	Keine
11. Die Betreiberverantwortung und die Werkeigentümerhaftung werden klar geregelt und wo möglich zentral wahrgenommen. Der Kanton als Eigentümer von Immobilien ist sich verstärkt bewusst, dass er als Werkeigentümer der Träger der Betreiberverantwortung ist. Die Einhaltung von Gesetzen und Normen wird über das gesamte kantonale Immobilien-Portfolio sichergestellt und wo möglich zentral gesteuert. Haftungsrisiken werden durch die Departemente in ihren Rollen als Eigentümer und Betreiber identifiziert und Massnahmen zu deren Minimierung getroffen. Die Aufgabenübertragungen an Dritte, welche die Erhaltung oder die Nutzung einer Liegenschaft bezwecken, erfolgen branchenüblich.	Keine
12. Immobilien für eine öffentliche Aufgabenerfüllung mit einer dauerhaften Nutzung von mindestens 35 Jahren werden in der Regel durch Bau oder Kauf im Eigenbestand geführt. Zur Sicherstellung der öffentlichen Aufgaben und unter dem Aspekt der langfristigen Wirtschaftlichkeit sowie dem Erhalt der Handlungsfähigkeit hält der Kanton die betriebsnotwendigen Immobilien grundsätzlich im Eigentum. Dabei muss der vorgesehene Nutzungszyklus der Immobilien mit mindestens 35 Jahren – entsprechend der Abschreibungsdauer von 35 Jahren – dauerhaft sein. Ausnahmen sind dann möglich, wenn eine Fremdfinanzierung nachweislich wirtschaftlicher ist, der Standort gesetzlich vorgegeben ist und der Kanton kein eigenes Land besitzt, oder wenn zeitliche Gründe eine Fremdfinanzierung notwendig machen. Der Kauf der Immobilie ist in jedem Fall zu prüfen.	Neu § 47a Abs. 2 GAF

Stossrichtung	Gesetzesreform
13. Für einen Immobilienbedarf mit Kurzfrist- und Übergangsnutzung sowie bei kleinem Flächenbedarf ist die Führung im Fremdbestand möglich. Als Kurzfrist- oder Übergangsnutzung wird eine Nutzung verstanden, bei der das Mietverhältnis ein von Anfang an festgelegtes Ende hat. Die Gründe dafür können in einem noch zu erstellenden Neubau liegen oder der Fall eines Miet-Kauf-Verhältnisses darstellen. Sofern aus zeitlicher oder wirtschaftlicher Sicht notwendig, können Mietverhältnisse auch für eine dauerhafte Nutzung eingegangen werden. Dabei ist aber die Ablösung in die Eigenfinanzierung vorzusehen. Ebenso ist dies bei kleinem Flächenbedarf möglich, da in solchen Fällen ein Eigenbestand unwirtschaftlich sein kann.	Neu § 47a Abs. 3 GAF
14. Immobilien für eine öffentliche Aufgabenerfüllung mit dauerhafter Nutzung und einem Volumen ab 20 Millionen Franken werden über ein besonderes Finanzierungsmodell abgewickelt. Vergleiche dazu Erläuterungen im Anhörungsbericht. Der Regierungsrat stellt in der Anhörung 2 Varianten zur Diskussion. Nach der Anhörung wird der Regierungsrat den Variantenentscheid fällen und dem Grossen Rat mit der Gesetzesvorlage unterbreiten.	Neu § 47b Abs. 1 bis 3 GAF
15. Bei Immobilienvorhaben für eine dauerhafte öffentliche Aufgabenerfüllung, die zusammen mit Dritten realisiert werden, sind die Modelle Leasing/PPP mit eigener Geldbeschaffung zu prüfen. Dieses Modell kann dann angewandt werden, wenn der Kanton zusammen mit Privaten, mit einer Gemeinde oder mit dem Bund eine Immobilie erstellen will. Die Gründe dafür können sein, dass die Überbauung für den Kanton alleine zu gross ist, der Dritte das Bauland einbringen kann oder verschiedene Nutzungen wie Büroflächen für den Kanton, Büroflächen für Dritte, Wohnungsflächen oder auch Verkaufsflächen im einem Gebäude möglich sind und städtebauliche und wirtschaftliche Vorteile bringen. Die zukünftigen Nutzer gründen für dieses Vorhaben eine gemeinsame Gesellschaft. Der Kanton hat einen Anteil. Bei Fertigstellung kann die Eigentümerstruktur angepasst werden.	Neu § 47b Abs. 4 GAF