

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

29.09.2004

1894. Interpellation von Doris Fiala betreffend Immobilien-Bewirtschaftung und Amt für Hochbauten, Angaben über die Entwicklung seit deren Gründung

Am 24. März 2004 reichte Gemeinderätin Doris Fiala (FDP) folgende Interpellation GR NR. 2004/157 ein:

Seit ein paar Jahren ist die Trennung im Hochbau (IMMO und Amt für Hochbauten) vollzogen. Die Idee dahinter war, dass nicht das gleiche Amt Aufträge erteilen und ausführen sollte und die Hoffnung bestand, dass damit die Effizienz gesteigert werden kann:

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist die erwartete Effizienzsteigerung erfolgt und wie wird diese gemessen?
2. Wie hat sich der Personalbestand seit der Trennung in beiden Ämtern entwickelt?
3. Wie wirkte sich die Trennung in finanzieller Hinsicht aus?
4. Wie werden die Kompetenzen zwischen dem Amt für Hochbauten und der IMMO aufgeteilt?

Auf den Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Am 28. März 2001 (StRB Nr. 564) beschloss der Stadtrat, das Amt für Technische Dienste und Teile des Amtes für Hochbauten mit Wirkung auf den 1. September 2001 zu einer neuen Dienstabteilung, der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich (IMMO), zu vereinen, welche sich ausschliesslich der umfassenden Gebäudebewirtschaftung widmet. Das Amt für Hochbauten seinerseits konzentriert sich auf den Bereich Bau.

Heute bewirtschaften die Mitarbeitenden der IMMO ein Gebäudeportefeuille von 2700 Objekten mit einem Rekonstruktionswert (ohne Land, Mietobjekte kapitalisiert) von 5,5 Mrd. Franken. Gemäss Voranschlag 2004 wird sie zudem ein Bauvolumen von rund 350 Mio. Franken zur Ausführung vorbereiten. Davon sind über 40 Mio. Franken Klein- und Kleinstaufträge für Instandhaltungsaufgaben, welche in Eigenleistung der IMMO abgewickelt werden.

Aufgrund dieser Vorbemerkungen kann der Stadtrat die Fragen wie folgt beantworten:

Zu Frage 1: Der Paradigmenwechsel vom herkömmlichen Verwalten zum Bewirtschaften ist erfolgreich umgesetzt worden. Die IMMO kann durch eine den Bedürfnissen der einzelnen Dienstabteilungen angepassten Immobilienstrategie eine effiziente Mittelverteilung sicherstellen. Als eigentliches Querschnittsamt hat die IMMO Transparenz über einen der grossen Fixkostenblöcke der Stadt – die Raumkosten betragen 6 Prozent der gesamten Ausgaben der Laufenden Rechnung - geschaffen durch:

- Einführung des Investitionsplans, der die Ressourcenallokation auf die Departemente über die nächsten 15 Jahre aufzeigt. Für den Finanzplan 2004 bis 2008 wurden erstmals in der Geschichte der Stadt alle Bauvorhaben gleichartig erfasst und ausgewertet. Die dadurch geschaffene Transparenz dient als Führungsinstrument für den Stadtrat und führte zur Diskussion betreffend Nachfrage und Ressourcen sowie zur Priorisierung der Vorhaben, was eine Überarbeitung der Investitionsstrategie zur Folge hatte. Das Resultat ist eine Reduktion der Investitionen im Wert von 1 Mrd. Franken.
- Einführung der Kosten-Nutzen-Rechnung, mit welcher die Besteller den Nutzen einer Investition ausweisen, aber auch die jährlich wiederkehrenden Folgekosten der Bewirtschaftung und des Betriebs (Personal und Finanzen) aufzeigen. Entscheidungsgremien

erhalten dadurch ein umfassendes Bild der künftig anfallenden Gesamtkosten einer Investition.

- Die IMMO ist das einzige Immobilienbewirtschaftungsunternehmen, welches umfassend nach ISO 9001 und ISO 14001 einschliesslich EKAS 6508 zertifiziert wurde. Mit der Einführung des Managementsystems wurden die Prozesse vereinheitlicht und die Grundlage für deren kontinuierliche Verbesserung geschaffen.
- Einführen der flächendeckenden Verrechnung von Raumkosten im Rahmen des Auftrags des Stadtrates mit folgendem Nutzen:
- Stärkung des Kostenbewusstseins und der Kostenverantwortung durch die Nutzenden sowie verursachergerechte Verrechnung der Raumkosten nach tatsächlicher Inanspruchnahme (wirtschaftlicher Umgang mit Ressourcen).
- Beeinflussbarkeit der verrechneten Kosten durch den Leistungsempfangenden durch eine intensivere Flächennutzung.
- Ausbau des Dienstleistungscharakters der internen Leistungsbeziehungen.
- Möglichkeit der gezielten Planung und Steuerung der Inanspruchnahme von Dienstleistungen.
- Basis für ergebnisorientierte Steuerung und Budgetierung der leistungserbringenden Einheiten.
- Grundlage für Vollkostenrechnung der anderen Dienstabteilungen.

Die erwartete Effizienzsteigerung ist bereits Realität geworden und wird laufend gemessen. Das Controlling baut auf den 4 Säulen der Strategie Raum auf. Die Massnahmen werden dabei jeweils einem der Ziele zugeordnet.

Die vier Säulen der Strategie „Raum“

Normen und Standards	Standortkonzepte	Verrechnungskonzepte	Bewirtschaftungskonzepte
<ul style="list-style-type: none"> • Zielgrössen für Führung • Grundlage für Benchmarking • Fördern des Wettbewerbs • Schaffen von Transparenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzentration der Kräfte in stadteigenen Zentren • Gewinn von Dispositionsfreiheit • Erschliessen von Synergiepotenzial • Wertschöpfung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fördern des Ressourcendenkens • Eliminieren von Quersubventionen • Schaffen von Kostentransparenz • Fördern unternehmerisches Denken und Handeln 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeiden von Rollenkonflikten • Verlängern der Nutzungsdauer • Gewinn durch besser Nutzung • Bündeln der Nachfrage
Potenzial (Raum) 3 – 5% Fr. 10 Mio.	Potenzial (Raum) 5% Fr. 15 Mio.	Potenzial (Raum) 1 – 2% Fr. 5 Mio.	Potenzial (Raum) 3 – 5% Fr. 10 Mio.

Diese Strategie wird mit konkreten Massnahmen umgesetzt, welche namhafte Einsparungen zur Folge haben. Die folgenden Beispiele sollen dies dokumentieren:

Einsparungen mit Normen und Standards

Normen und Standards	2001	2002	2003	2004	2005
in Fr. 1000	1200	6000	6800	7200	9000
Raum-/Baustandards	1200	6000	6800	7200	9000

Mit der Definition von Raumstandards können einheitliche Ausbauten sichergestellt werden. Über den Standard hinausgehende Ausbauten werden dem Nutzer verrechnet. Dadurch ergibt sich eine wesentliche Reduktion von nutzerspezifischen Ausbauten.

Für den Bau von Volksschulanlagen der Stadt Zürich wurden durch die IMMO Raumstandards erarbeitet. Diese werden zurzeit mit den betroffenen Dienstabteilungen des Hochbaudepartements und des Schul- und Sportdepartements vernehmlassst. Durch die Vereinbarung von Raumstandards lassen sich die Planungsprozesse effizienter gestalten, und es wird sichergestellt, dass nicht bei jedem Objekt neue Ansprüche bezüglich Raumbedarf und Ausbau gestellt werden können.

Durch das Erarbeiten von Standards im Bereich Ausstattung und die konsequente Einrichtung einheitlicher Inneneinrichtungen mit Standard-Arbeitsplätzen im Modulsystem resultieren jährliche Einsparungen durch geringere Umzugs- und Transportkosten in der Höhe von zurzeit Fr. 300 000.-- pro Jahr.

Die Flächenquote als Relation des Büroraums zur Anzahl Arbeitsplätze hat sich für die enge Verwaltung durch die Raumoptimierung in grösseren Projekten wie dem Amtshaus IV, der weiteren Amtshäuser im Projekt STARO, der geplanten Umsetzung im Verwaltungszentrum Werd sowie durch konsequente Anwendung der Flächenvorgaben des Stadtrates bei allen Raummutationen von 15,2 um rund 2 m² Bürofläche pro Arbeitsplatz reduziert.

Diese Raumoptimierungsmassnahmen entsprechen einer Minderung der Mietkosten von kumulierten 2,7 Mio. Franken im Zeitraum von drei Jahren.

Einsparungen mit Standort-Konzentration

Standort-Konzepte					
in Fr. 1000	2001	2002	2003	2004	2005
Standort-Konzentration: Einsparungen	0	1400	1800	2600	7800

Das strategische Gesamtkonzept Standort- und Raumoptimierung (STARO) liegt vor. Der zu erwartende Gesamtnutzen wird von Experten bei konsequenter Umsetzung auf 12,7 Mio. Franken beziffert. 2/3 sind nach dem Bezug des Verwaltungszentrums Werd und der Umsetzung von STARO bereits erreicht.

Mit der Konzentration zahlreicher Dienstabteilungen im Verwaltungszentrum Werd konnten zur Wertschöpfung einige Gebäude durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht freigegeben werden. Beispiele sind:

Fraumünsterstrasse 17, Fraumünsterstrasse 21, Bürohaus Metropol

Weitere schwierig bezifferbare Effizienzgewinne der Standort-Konzentration ergeben sich für die Nutzenden aufgrund der strukturellen und geografischen Vorteile sowie Synergieeffekte innerhalb der Organisationen, so entfallen zum Beispiel Dienstfahrten, der Weibeldienst kann reduziert werden usw.

Einsparungen mit Förderung von Ressourcendenken

Verrechnungs-Konzepte					
in Fr. 1000	2001	2002	2003	2004	2005
Fördern Ressourcendenken: Einsparungen	200	400	800	1600	2400

Mit der Einführung der Dienstleistungsvereinbarung durch die IMMO konnte den Raumnutzenden erstmals die genauen Flächenwerte zum in Anspruch genommenen Raum aufgezeigt werden. Zahlreiche Dienstabteilungen haben darauf Räume zurückgegeben und ihre Raumkosten dadurch beeinflusst. Die Entwicklung kann aufgrund der Mietverhältnisse im Bereich Allgemeine Verwaltung dokumentiert werden.

Jahr	Ausgaben	
	Anzahl Verträge	Mietausgaben in Fr.
2000	333	18 893 237
2001	317	17 275 627
2002	324	17 568 775
2003	312	17 472 668

Gegenüber dem Jahr 2000 haben sich somit die Mietausgaben im Bereich der Allgemeinen Verwaltung um 7,5 Prozent und die Zahl der Objekte um 6,3 Prozent verringert.

Einsparungen mit Reinigungskonzept

Bewirtschaftungs-Konzepte					
in Fr. 1000	2001	2002	2003	2004	2005
Reinigungskonzept: Einsparungen	700	1400	2100	2100	2100

Das Reinigungskonzept ist das Resultat eines Zusammenwirkens von verschiedenen Massnahmen. Durch die Reorganisation der Gebäudereinigung konnten Einsparungen durch konsequente Leistungssteigerung und qualifikationsgerechtem Einsatz bei einer merklichen Verbesserung der Arbeitsqualität bei hoher Arbeitszufriedenheit und Motivation erreicht werden. Mit der Definition von Reinigungsstandards und der minutiösen Aufnahme sämtlicher Räume in einem Berechnungssystem können sämtliche Leistungen vor- und nachkalkuliert werden. Jährlich können so gesamthaft Fr. 2 100 000.-- wiederkehrend eingespart werden.

Einsparungen mit Bündeln der Nachfrage

Bewirtschaftungs-Konzepte					
in Fr. 1000	2001	2002	2003	2004	2005
Bündeln Nachfrage: Einsparungen		4600	5300	5300	5300

Im Bereich Telekommunikation können durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrags „Mobiler Telefonieverkehr der Stadtverwaltung Zürich“ mit der Swisscom Mobile AG Zürich durch günstigere Konditionen jährlich Fr. 190 000.-- eingespart werden.

Im Bereich Ausstattung/Umzüge konnten durch Bündelung der Nachfrage im Verwaltungs- und Schulbereich durch Dienstleistungsverträge und Verbesserung von Hersteller- und Lieferantenkonditionen Einsparungen von bisher rund Fr. 2 000 000.-- erzielt werden.

Im Bereich der technischen Anlagen konnten durch eine konsequente kritische Überprüfung der bestehenden Verträge, dem Abschluss von Pauschalwartungsverträgen und der Optimierung der Intervalle sowie dem Erarbeiten von Normwartungsverträgen jährlich wiederkehrende Einsparungen in der Höhe von Fr. 350 000.-- erzielt werden.

Einsparungen dank Massnahmen der IMMO

in Fr. 1000	2001	2002	2003	2004	2005
Einsparungen	2 100	13 800	16 800	18 800	26 600

Anhand eines Beispiels soll die mehrdimensionale Einwirkung der IMMO auf ein Bauvorhaben und der daraus resultierende Nutzen am Beispiel Amtshaus IV aufgezeigt werden:

- Optimierung der Nutzung des Gebäudes durch Erschliessen von unausgeschöpftem Potenzial und Umnutzung von Räumen (z. B. ehemaliger Kohlenbunker, Tankraum, Estrich).
- Flächenoptimierung entsprechend den funktionalen Anforderungen der Organisationseinheiten unter Berücksichtigung von Ergonomie- und Sicherheitsaspekten.
- Standortkonzentration von Organisationseinheiten des HBD unter einem Dach (neu auch Denkmalpflege und Archäologie)
- Verwaltungsstandorte wurden reduziert bzw. neue Nutzungen in den bisherigen Objekten ermöglicht (Nüscherstrasse 31: Fremdmiete, Seefeldstrasse 317 und Neumarkt 3 + 4).
- 1240 m² zusätzliche hochwertige Nutzfläche an zentralster Lage, wie z. B. Stadtmodellraum, Eventraum, Büros (total insgesamt 4500 m², d. h. eine Erhöhung um rund 40 Prozent).
- Einsparungen von etwa 3 Mio. Franken bei der Sanierung.
- Raum für 55 zusätzliche Arbeitsplätze (total insgesamt 160 APL, d. h. eine Erhöhung um über 50 Prozent).
- Raumeinsparungen von 2100 m² entsprechend etwa 1 Mio. Franken Miete pro Jahr an anderen Standorten.
- Nicht quantifizierbarer Nutzen durch Synergieeffekte innerhalb der Organisation, welcher die Wirtschaftlichkeit zusätzlich verbessert.

Die Effizienz der IMMO zeigt sich auch im Vergleich mit anderen Immobilien-Bewirtschaftern der öffentlichen Hand und mit Privaten. Die nachfolgende Grafik zeigt einen Vergleich der Anzahl Mitarbeitenden im Bereich Facility Management mit der Anzahl Objekte bzw. Portfoliowert und Bauvolumen der betreuten Gebäude:

	IMMO	BBL	CS	ETH	LV	Novartis	Post	SBB
MA ohne Facility Mgmt	66		100	70		90		
MA mit Facility Mgmt	116	155			120		170	170
Portfoliowert Mio. Fr.	5500	5000	3500	5100	3300	5000	5400	5500
Anzahl Objekte	2700	2300	600	k.A.	1300	k.A.	k.A.	k.A.
Bauvolumen Mio. Fr.	350	260	250	300	80	k.A.	150	140

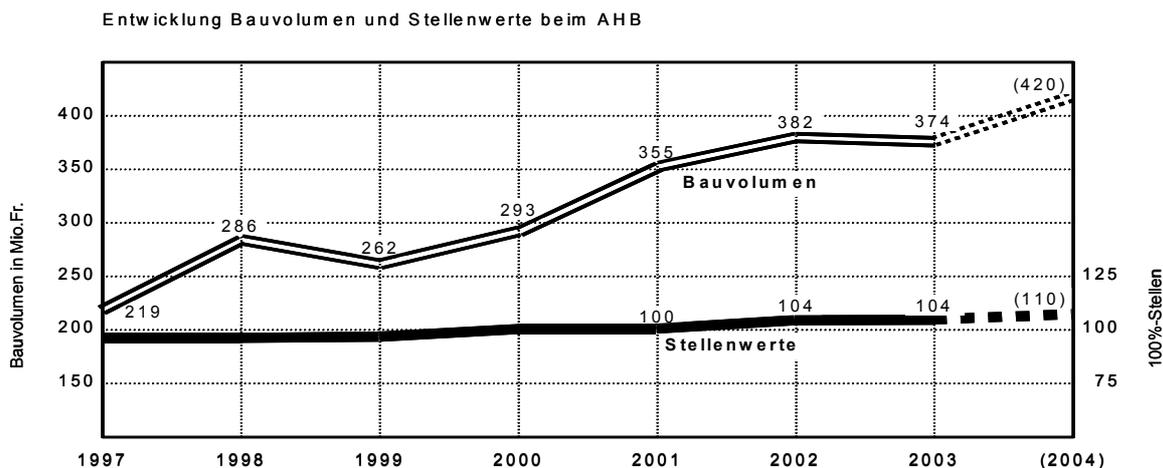
So bewirtschaftet die IMMO mit 116 Mitarbeitenden ein gleich grosses Portfolio wie die SBB, welche dafür 170 Mitarbeitende einsetzen.

Im Rahmen eines Forschungsprojekts der ETH Professur für regionalen Stoffhaushalt zum Thema „Immobilienmanagement“ wurden die Nutzungskosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (ohne Abschreibungen) verglichen. Bei einem Medianwert des untersuchten Portfolios von Fr. 375.-- hat die IMMO mit Fr. 380.-- pro m² HNF bewiesen, dass eine Verwaltung auf dem Kostenniveau von privaten Leistungsanbietern Raum zur Verfügung stellen kann.

Zu Frage 2: Entwicklung Personalbestand AHB Als Folge der Reorganisation Amt für Hochbauten/Amt für Technische Dienste (StRB Nr. 564/2001) und der neu geschaffenen Dienstabteilung Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich (IMMO) sind für das Amt für Hochbauten im Rahmen der Stellenplanbereinigung entsprechend des neuen Aufgabenbereichs und unter Beachtung der seinerzeitigen Entwicklung der jährlichen Bauvolumen für

das Jahr 2002 insgesamt 104 Stellen festgelegt worden. In der Folge zeigten das Rechnungsjahr 2002 und der bereinigte Finanzplan, dass das Bauvolumen gegenüber der Vorjahre wesentlich gewachsen ist bzw. in Zukunft höher ausfallen wird. Dies führte im Geschäftsjahr 2003 zu einer Anpassung des Personalbestandes auf 110 Stellenwerte. Davon ist eine Stelle im Zusammenhang mit dem Projekt Stadion Letzigrund einstweilen bis Ende 2007 befristet. Das seit dem Rechnungsjahr 2000 ständig gestiegene Bauvolumen hat sich im Jahr 2003 auf einem hohen Niveau stabilisiert (rund 374 Mio. Franken).

Das Amt für Hochbauten geht davon aus, dass 2004 und 2005 das gesamte Bauvolumen leicht steigt und dass dieses weiterhin mit einem Personalbestand von 110 Stellenwerten realisiert werden kann. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung Bauvolumen und Stellenwerte beim Amt für Hochbauten.



2002	103,0	Stellenwerte
Stellen bewilligt StRB Nr. 1117/2001 bzw. befristet bis 12.2007	+ 1,0	+1.0 Projektleiter Letzigrund
Stellen bewilligt VA 2003	+ 6,0	
2003	110,0	Stellenwerte
2004	110,0	Stellenwerte

Entwicklung Personalbestand IMMO

Im StRB Nr. 564/2001 vom 28. März 2001 wurde beim bezifferten Ertragssteigerungs- bzw. Sparpotenzial davon ausgegangen, dass die ebenfalls in diesem Beschluss erwähnten etwa 30 zusätzlich zu schaffenden Stellen im Sinne einer *Conditio sine quo non* auch tatsächlich geschaffen werden könnten. Die effektive Entwicklung des Personalbestandes der IMMO präsentiert sich wie folgt:

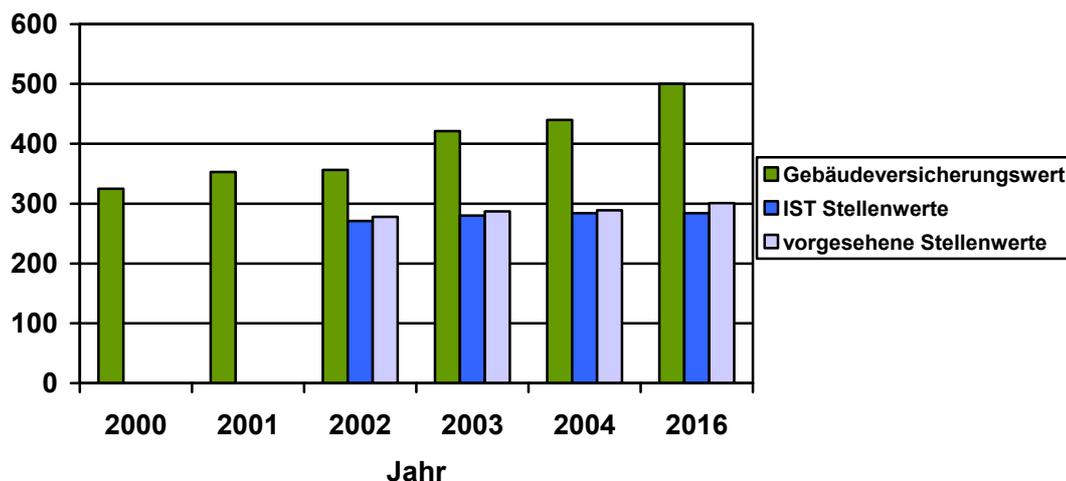
1. Januar 2002	271,1 Stellenwerte	Bemerkungen
Stellen bewilligt mit ZK I	+ 6,0*	+3,0 Immobilienmanagement (IMS) +2,0 Flächenmanagement (IMV) +1,0 Vertragsmanagement (IVV)
Stellen-Übertrag VBZ ZK II	+ 2,7**	+2,7 Reinigungspersonal (IBR)
1. Januar 2003	279,8 Stellenwerte	Bemerkungen
Stellen bewilligt mit VA 2003 (steigender Technisierungsgrad der Gebäude)	+ 1,2**	+1,2 Betriebliche Liegenschaftenbetreuung (IBH)
Stellen bewilligt mit VA 2004 (zusätzliche Objekte, zusätzlich 12 Lernende und PraktikantInnen)	+ 3,0*	+2,0 Lernendenbetreuung (IV, IB, ID) +1,0 Betriebliche Liegenschaftsbetreuung (IBS) +1,0 Immobilienmanagement (IM) - 1,0 Informatik, Transfer an HBD (IVI)
2004	284,0 Stellenwerte	Bemerkungen

* mit Relevanz zu den 30 Stellen

** ohne Relevanz zu den 30 Stellen

Effektiv sind somit von den ursprünglich mit der Gründung beantragten 30 Stellen bisher nur deren 6 bewilligt worden. Alle anderen wurden aufgrund von exogenen Faktoren geschaffen. Beispiele sind: steigender Technisierungsgrad der Gebäude, zusätzliche zu betreuende Objekte, Betreuung der zusätzlichen 12 Lernenden.

Der bescheidene Personalzuwachs von 4,76 Prozent relativiert sich aber auch durch neu hinzugekommene Tätigkeitsfelder, z. B. Erarbeiten von Strategien, Konzepten (Raumstandards, Gestaltungsrichtlinien Signalistik usw.) Beispielhaft soll dies anhand der Entwicklung der Versicherungswerte und der Entwicklung der Mietvertragsverhältnisse im Vergleich zum Anstieg der Stellenwerte aufgezeigt werden.



Entwicklung der Versicherungswerte der stadteigenen betreuten Gebäude:

Jahr	Gebäudeversicherungswert (stadtinterne Gebäude ohne Mietliegenschaften) in Fr.
2000	3 249 984 939
2001	3 531 907 908
2002	3 565 127 475
2003	4 211 043 255
2004*	4 400 000 000
2016*	5 000 000 000

* Schätzungen aufgrund der heute bekannten Vorhaben

Gegenüber dem Jahr 2000 hat der Gesamtversicherungswert der betreuten stadteigenen Gebäude um fast 30 Prozent zugenommen. Als Beispiele können folgende grössere Gebäude genannt werden:

- Verwaltungszentrum Werd
- Schulhaus Im Birch
- Schulhaus Bachwiesen (Erweiterung)
- Werkhof Zentrum Zürich Nord

Entwicklung der Mietverhältnisse im Bereich Schulen

Jahr	Ausgaben	Mietausgaben
	Anzahl Verträge	kapitalisiert in Fr.
2000	480	597 031 275
2001	545	616 524 775
2002	545	616 524 775
2003	563	626 755 200

Gegenüber dem Jahr 2000 hat die Anzahl der bewirtschafteten Mietobjekte um 83, d. h., über 17 Prozent zugenommen! Dies ist auf eine starke Zunahme der Mieten im Bereich Schulen und Soziales (Kinderbetreuungsstätten) zurückzuführen. Im Jahr 2000 waren dies im Bereich Schulen noch 165 Verträge verglichen mit 239 im Jahre 2003.

Zu Frage 3: Die Trennung wirkt sich primär in der Effizienzsteigerung wie unter Frage 1 beantwortet aus. Nicht alle durch die IMMO bewirkten Effizienzsteigerungen hinterlassen ihre Spuren in der Buchhaltung der IMMO. Wenn zum Beispiel durch Konzentration in stadteigenen Gebäuden eine Wertschöpfung erfolgt, werden diese vom Verwaltungsvermögen auf das Finanzvermögen übertragen. Dank der Arbeiten im Rahmen der Realisierung des strategischen Gesamtkonzepts Standort- und Raumoptimierung (STARO) resultieren in der nächsten Zeit folgende Zuflüsse in die Stadtkasse: Verkauf Fraumünsterstrasse 21: Fr. 14 100 000.--, Verkauf Fraumünsterstrasse 27: Fr. 12 200 000.--, Metropol: einmalige Entschädigung in der Höhe von 30 Mio. Franken und eine für die nächsten 80 Jahre jährliche teilindexierte Baurechtszinszahlung von anfänglich 1,5 Mio. Franken.

Ab 2002 wurden ausserdem die Sachausgaben (Kontengruppe 31) pauschal durch die Finanzverwaltung um Fr. 10 000 000.-- jährlich wiederkehrend reduziert, was eine direkte Entlastung der Stadtkasse darstellt.

Zu Frage 4: Die Rollen wurden wie folgt definiert:

Organisation	Rolle vor 2002	Rolle nach 2002
Amt für Hochbauten AHB	<ul style="list-style-type: none"> - Bauträger - Bauherrenvertreter - Leistungseinkäufer Bau - Raumzuteiler - Vermieter, Ausrüster - Überwacher von Regeln, Standards und Normen 	<ul style="list-style-type: none"> - Strategischer Planer Bau, Liegenschaften zuhänden StR - Bauherrenvertreter - Bautreuhänder - Überwacher von Regeln, Normen und Standards; Bau/Architektur/Ökologie
Immobilien-Bewirtschaftung IMMO		<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeiter Strategien/Konzepte Raum/Infrastruktur zuhänden StR - Eigentümervvertreterin - Leistungseinkäuferin Bau - Raumbewirtschafterin - Betriebliche Liegenschaftenbetreuerin - Vermieter, Ausstatter - Überwacher von Regeln, Normen und Standards Raum/Infrastruktur - Wirtschaftlichkeitsprüfer von Projekten - Controller zuhänden StR

Folgende neue Aufgaben wurden dabei zusätzlich der IMMO übertragen:

- Erarbeiten von Strategien/Konzepten
- Raumbewirtschaftung
- Wirtschaftlichkeitsprüfung von Projekten
- Controlling Raum zuhänden Stadtrat

Die klare Rollenaufteilung hat den Vorteil, dass sich jede Dienstabteilung voll auf ihr Kerngeschäft konzentrieren kann. Für die Bewirtschaftung des umfangreichen Gebäudebestandes und die Auftragserteilung an das AHB zeichnet die IMMO als Eigentümervvertreterin verantwortlich und das AHB für die Bauaktivitäten im dreistelligen Millionenbereich. Gleichzeitig wurde mit der Zuordnung der Rolle Eigentümervvertreterin (IMMO) und Bauherrenvertreter (AHB) das Vier-Augen-Prinzip eingeführt und dadurch die Trennung von Auftraggeberin und Auftragnehmer.

Es versteht sich, dass die neue Rollenaufteilung nicht für alle Mitarbeitenden problemlos ist. So müssen gewisse Aufgaben und Kompetenzen losgelassen und ein neues Kundenverständnis aufgebaut werden. Um diesen Organisationsentwicklungsprozess zu unterstützen, wurde dieses Jahr ein Projekt gestartet mit dem Auftrag, Fragen von Zusammenarbeit und Schnittstellen zwischen AHB und IMMO praxisbezogen zu lösen.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorsteherin des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, den Informationskoordinator, die Kommunikationsbeauftragten der Departemente, das Amt für Hochbauten (5), die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich (5) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber