

Erläuternder Bericht zum Verordnungsvorentwurf über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV)

1	Einleitung	1
2	Neue Verordnung	2
3	Schematische Darstellung des Planungs- und Realisierungsprozesses für die bedeutenden Immobilienprojekte	5
4	Kommentare zu den einzelnen Artikeln	5
5	Finanzielle und personelle Folgen	9

1 EINLEITUNG

Die jüngsten Bau- und Renovierungsprojekte des Staates, insbesondere die grossen oder strategischen Projekte, haben gezeigt, dass die Governance verbessert werden muss, und zwar sowohl innerhalb des Hochbauamts (HBA) als auch bei der Interaktion dieses zentralen Dienstes mit den begünstigten Direktionen und benutzenden Ämtern der Kantonsverwaltung.

Insbesondere fehlt es an klaren und gemeinsamen Verfahren, auf die sich die verschiedenen Akteure berufen können, was dem Staat, der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) und ganz allgemein den begünstigten Direktionen und benutzenden Ämtern zum Nachteil gereicht. Die Koordinierung der Kommunikation über die Projekte und deren Entwicklung muss ebenfalls verbessert sowie intern und extern geklärt werden.

Am 11. Dezember 2017 validierte der Staatsrat ein von der RUBD vorgeschlagenes Konzept für die Reorganisation des HBA. Ziel dieser Reorganisation ist es, innerhalb des HBA ein effizientes Bau- und Immobilienmanagement zu etablieren, das den aktuellen Konzepten und Herausforderungen in diesem Bereich gerecht wird.

Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass:

- > Projekte entwickelt werden, die bereits ab Machbarkeitsstudie den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer entsprechend dimensioniert sind und Kostensicherheit bieten;
- > alle vom HBA verwalteten Projekte und Immobilien eine langfristig optimale Kosteneffizienz aufweisen;
- > eine optimale Antwort auf den Bedarf an Räumlichkeiten und Gebäuden für die Kantonsverwaltung, die Direktionen und die benutzenden Ämter gefunden wird;
- > die Qualität der Prozesse, Produkte und Dienstleistungen des HBA optimiert wird.

Die Reorganisation erstreckt sich gleichzeitig auf mehrere Aspekte: Governance, Struktur des Amtes, Optimierung der Ressourcen, Einführung von Verfahren und eines Qualitätsmanagementsystems, Ausarbeitung von Dokumentvorlagen und Überarbeitung der bestehenden Rechtsgrundlagen.

Die Reorganisation des HBA wurde wiederholt eingeleitet, aufgrund mehrerer aufeinanderfolgenden Wechsel an der Spitze des Amtes jedoch nicht abgeschlossen. Mit der neuen

Führung des HBA, die seit dem 1. Januar 2021 amtiert, ist es nun möglich, von der konzeptionellen Reorganisation zur konkreten Umsetzung durch mehrere Instrumente überzugehen. Dazu gehört namentlich die Ausarbeitung der Verordnung über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV), die Gegenstand dieses Berichts ist.

2 NEUE VERORDNUNG

2.1 Hintergrund

Zwei der bisherigen Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des HBA müssen vollständig überarbeitet werden, da sie die Projektführung und die Aufteilung der Kommunikation zwischen der RUBD und der begünstigten Direktion während des Projekts nicht ausreichend festlegten. Zudem stimmten die unterschiedlichen finanziellen Schwellenwerte in den beiden Texten nicht überein, obwohl es sich um ein eng verknüpftes System handelt. Schliesslich berücksichtigten diese beiden Rechtsgrundlagen die finanzielle Dimension eines Projekts nur zum Teil.

Es sind dies:

- > die Verordnung vom 23. Februar 2010 über die vorgängige Bedarfsabklärung bei grossen Immobilien- und Mietvorhaben (SGF 122.28.32); und
- > das Reglement vom 7. November 1978 über die staatlichen Baukommissionen (SGF 122.92.12).

Ein Teil dieser beiden Erlasse wird in die Verordnung über die bedeutenden Immobilienvorhaben des Staates und über die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (ImmoV) übertragen.

Der andere Teil der bisherigen Gesetzgebung wird zugunsten neuer Konzepte aufgegeben, wodurch mit der neuen Verordnung schlanke und vereinheitlichte Verfahren eingeführt werden können. Insoweit sind die Verordnung vom 23. Februar 2010 über die vorgängige Bedarfsabklärung bei grossen Immobilien- und Mietvorhaben und das Reglement vom 7. November 1978 über die staatlichen Baukommissionen nicht mehr von Belang und werden deshalb aufgehoben.

Darüber hinaus gab es ein Leitschema für Investitionen von über 5 Millionen Franken, das rund 20 Jahre zurückreicht. Dieses Leitschema hatte lediglich informativen Wert, da es nie formell validiert worden war, doch wurde es im Konsens als roter Faden für die Studien und die Realisierung von Immobilienprojekten von über 5 Millionen Franken verwendet. Es verteilte die verschiedenen Aufgaben während der Vorstudien, der Projektierung und der Realisierung eines Projekts. Abgesehen davon, dass der Schwellenwert von 5 Millionen Franken für die Anwendung des Leitschemas von dem im Reglement über die staatlichen Baukommissionen (1 Million Franken) und dem in der Verordnung über die vorgängige Bedarfsabklärung bei grossen Immobilien- und Mietvorhaben (3 Millionen Franken) vorgesehenen Schwellenwert abwich, was zu einer Inkohärenz im System auf finanzieller Ebene führte, war auch die Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen der RUBD und der begünstigten Direktion nicht geregelt, ebenso wenig wie der Kommunikationsprozess während der verschiedenen Phasen des Projekts. Es fehlte auch das Konzept einer Immobilienstrategie, da jedes Projekt für sich allein und um seiner selbst willen geplant und durchgeführt wurde, ohne Einbettung in eine Gesamtvision.

Das Schema wird daher ebenfalls zugunsten des in der neuen Verordnung vorgesehenen Mechanismus aufgegeben, der selbst durch ein neues Schema veranschaulicht wird (siehe Anhang).

2.2 Grundsätze

Die neue Verordnung wurde auf der Grundlage der folgenden Grundprinzipien entwickelt:

- > Die Leitlinien des Staatsrats, die in der Immobilienstrategie festgehalten sind, dienen insbesondere als Richtschnur für die Entscheidungen der Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (BewKo).
- > Die RUBD und die begünstigte Direktion sind während der Studie und Realisierung eines Projekts auf der gleichen Verantwortungsebene eingebunden.
- > Die Kommunikation während des gesamten Prozesses ist klar definiert.

2.3 Zweck

2.3.1 Im Allgemeinen

Mit dem neuen Rechtsinstrument werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- > Festlegung eines einheitlichen finanziellen Schwellenwerts, ab dem ein staatliches Immobilienprojekt als bedeutend gilt und der die Intervention der verschiedenen durch den neuen Mechanismus geschaffenen Organe auslöst. Dieser Schwellenwert wird auf 4,5 Millionen Franken festgelegt;
- > Einführung des Begriffs «strategisches Projekt», der es ermöglicht, eine solide Führung für Projekte zu schaffen, deren Kosten zwar unter der Schwelle von 4,5 Millionen liegen, deren Verwirklichung aber einen einzigartigen und entscheidenden Einfluss auf eine Tätigkeit des Staates hat oder die von zentraler politischer Bedeutung sind;
- > Beibehaltung der bewährten Konzepte des Reglements über die staatlichen Baukommissionen und der Verordnung über die vorgängige Bedarfsabklärung bei grossen Immobilien- und Mietvorhaben;
- > Änderung der oben genannten Verordnung: Die Kommission wirkt nun als Eingangstor für die Prüfung von Immobilienvorhaben;
- > rechtliche Verankerung der zukünftigen Immobilienstrategie;
- > Festlegung, wer über die Ausschreibungsverfahren entscheidet;
- > Kostensicherheit in allen SIA-Teilphasen und bei der Präsentation vor dem Staatsrat und dem Grossen Rat.

2.3.2 Bedeutende Immobilienvorhaben

Die Ziele für solche Vorhaben lauten wie folgt:

- > den Ablauf von bedeutenden Immobilienprojekten des Staates klären, von der Bedarfsanalyse bis zur Ausführung der Arbeiten;
- > während des gesamten Projekts das Wissen und die Verantwortlichkeiten der verschiedenen Beteiligten aufrechterhalten;
- > der strategischen, politischen und technischen Ebene je unterschiedliche, doch komplementäre Rollen geben;
- > mit den SIA-Teilphasen im Einklang sein.

2.4 Intervenierende Organe gemäss der neuen Verordnung

- > **Die Kommission für die Bewertung der Immobilienvorhaben des Staates (BewKo):** Die Arbeitsweise der Kommission war bis anhin in der Verordnung über die vorgängige Bedarfsabklärung bei grossen Immobilien- und Mietvorhaben geregelt und wird neu definiert. Hierfür wird die vorgenannte Verordnung aufgehoben und durch die neue Verordnung ersetzt. Die BewKo wirkt nun als Eingangstor für die Prüfung der bedeutenden Immobilienprojekte des Staates.
- > **Der Steuerungsausschuss (COPIL)** wird gemeinsam von der begünstigten Direktion und der RUBD geleitet. Er ist von den Projektstudien bis zur Durchführung der Arbeiten aktiv und schliesst Grossrätinnen und Grossräte ein. Er stellt die politische und strategische Ebene dar. Der gemeinsame Vorsitz gewährleistet, dass beide beteiligten Direktionen das gleiche Mass an Verantwortung und Wissen haben.
- > **Der Projektausschuss (COPRO)** übernimmt die Aufgaben der alten Baukommission, mit Ausnahme der politischen Aspekte, die nun in die Zuständigkeit des COPIL fallen. Der COPRO steht unter dem Vorsitz des Kantonsarchitekten und ist von den Projektstudien bis zur Übergabe des Gebäudes tätig. Er leitet die Umsetzung des Projekts auf operativer Ebene: Er bereitet das Projekt für die öffentliche Auflage vor und sorgt für die Ausschreibung und den Zuschlag der Aufträge.

Bis anhin wurde im Projektprozess nicht zwischen strategischen, politischen und operativen Aufgaben unterschieden. Die Einrichtung eines COPIL und eines COPRO ermöglicht es nun, die verschiedenen Aufgaben und Zuständigkeiten zu trennen.

- > **Die Arbeitsgruppe** wird von der RUBD und der begünstigten Direktion in gegenseitigem Einvernehmen eingesetzt. Vorsitz führt die Vorsteherin oder der Vorsteher des benutzenden Amtes und/oder ein Mitglied des Generalsekretariats der begünstigten Direktion. Zu ihren Aufgaben gehören die Durchführung der Vorstudien bis zum Gesuch für ein Studienkredit oder die Verwendung eines Rahmenkredits, die Erarbeitung eines vorläufigen Pflichtenhefts zuhanden der BewKo und die Ausarbeitung zuhanden der BewKo einer Empfehlung betreffend Weiterführung des Projekts.

2.5 Bedeutende Immobilienvorhaben

Gemäss der neuen Verordnung gliedert sich die Arbeit der BewKo in zwei Phasen: Sie beurteilt zunächst den von der begünstigten Direktion oder dem benutzenden Amt geäusserten Bedarf, namentlich im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie des Staates Freiburg, und nimmt zuhanden des Staatsrats Stellung zu diesem Antrag.

Auf der Grundlage dieser Mitteilung entscheidet der Staatsrat, ob er eine Arbeitsgruppe einsetzt, die ein Vorprojekt mit Pflichtenheft ausarbeitet. Dieses Pflichtenheft wird dann an die BewKo weitergeleitet, die das Projekt eingehend prüft, bevor sie dem Staatsrat ihre Stellungnahme abgibt, in der sie auch die Finanzierungsmodalitäten für die Studien sowie die Modalitäten für die Ausschreibung der Dienstleistungen und Arbeiten angibt.

Nach der positiven Begutachtung des Projekts durch die BewKo wird es an den Staatsrat weitergeleitet. Validiert dieser das Projekt, so wird ein Studienkreditgesuch erstellt, das in Abhängigkeit vom Betrag dem Staatsrat oder dem Grossen Rat unterbreitet wird. Sofern der Studienkredit angenommen wird, ernennt der Staatsrat die Mitglieder des Steuerungs- und des Projektausschusses, die das Projekt bis zu dessen Abschluss begleiten.

2.6 Andere Vorhaben

Darüber hinaus sieht die neue Verordnung vor, dass die BewKo künftig grosse Mietvorhaben wie auch den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden namentlich auf der Grundlage der Immobilienstrategie des Staates zwingend prüfen muss (und nicht wie bisher fakultativ prüfen kann), bevor das Vorhaben dem Staatsrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

3 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES PLANUNGS- UND REALISIERUNGSPROZESSES FÜR DIE BEDEUTENDEN IMMOBILIENPROJEKTE

Siehe Anhang

4 KOMMENTARE ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

Nachfolgend werden einzig die Artikel behandelt, die eines besonderen Kommentars bedürfen.

Art. 1 Gegenstand

Absatz 1

Die Verordnung legt den Planungs- und Realisierungsprozess für die bedeutenden Immobilienprojekte sowie die beteiligten Akteure fest, was im Umkehrschluss bedeutet, dass Projekte von geringerer Bedeutung und/oder solche, die nicht von strategischer Bedeutung für den Staat sind, separat in internen Richtlinien des HBA geregelt werden.

Absatz 2

Die Verordnung bildet die BewKo und legt deren Zuweisung, Zusammensetzung und Befugnisse fest. Die BewKo ist in den Planungs- und Realisierungsprozess bedeutender Immobilienprojekte, aber auch in andere Angelegenheiten (Vermietung, Kauf, Veräusserung) eingebunden. Ihre Befugnisse in Bezug auf die anderen Angelegenheiten sind am Ende der Verordnung geregelt (Art. 26, 27 und 28); dies erlaubt es, die Zuständigkeitsbereiche der BewKo in einem einzigen Erlass zu regeln und so den rechtlichen Ansatz zu vereinfachen.

Art. 2 Ziele und Grundsätze

Die Ziele und Grundsätze sind nicht hierarchisch geordnet und somit gleichwertig.

Art. 3 Formeller Geltungsbereich

Einheiten mit einem gewissen Mass an rechtlicher und/oder institutioneller Autonomie sind vom Geltungsbereich der Verordnung ausgenommen, da sie in dieser Hinsicht über eigene Verfahren und eine eigene Organisation verfügen – oder zumindest verfügen sollten. Diese Einheiten sind erschöpfend aufgeführt. Es sei darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um den Stand zum Zeitpunkt der Abfassung der Verordnung handelt. Änderungen sind somit nicht ausgeschlossen.

Art. 4 Begriffe

Absatz 1 Bedeutende Immobilienvorhaben

Der Begriff «bedeutendes Immobilienvorhaben» wird anhand eines quantitativen Schwellenwerts definiert: Als bedeutend im Sinne der Verordnung gilt ein Immobilienvorhaben des Staates, für das die erste Kostenschätzung mehr als 4,5 Millionen Franken beträgt.

Absatz 2 Immobilienvorhaben von strategischer Bedeutung

Um darüber hinaus Projekte, die den Schwellenwert von 4,5 Millionen Franken nicht erreichen, aber von strategischer Bedeutung für den Staat sind, nicht vom Prozess und der Organisation

gemäss Verordnung auszuschliessen, wurde beschlossen, auch diese Projekte in den Geltungsbereich der Verordnung einzubeziehen. Der Begriff der strategischen Bedeutung ist im Zusammenhang mit den Prioritäten des Staatsrats im Immobilienbereich und mit der Immobilienstrategie des Staates zu sehen. Dabei gilt es zu beachten, dass ein Immobilienprojekt von strategischer Bedeutung den finanziellen Schwellenwert übersteigen und somit auch in diesem Sinne ein bedeutendes Immobilienprojekt sein kann. Umgekehrt kann es auch sein, dass es keine Überschneidung gibt, nämlich dann, wenn die Kostenschätzung für ein Immobilienvorhaben weniger als 4,5 Millionen Franken beträgt, dessen Verwirklichung aber einen einzigartigen und entscheidenden Einfluss auf eine Tätigkeit des Staates hat oder das von zentraler politischer Bedeutung ist.

Absatz 3 Projektpflichtenheft

Das Projektpflichtenheft begleitet das Projekt ab der Vorbereitungsphase und wird während des gesamten Projekts bis zur Inbetriebnahme des Werks weiterentwickelt. Die beiden Hauptetappen des Pflichtenhefts sind: das vorläufige Pflichtenheft, in dem der Bedarf des Nutzers dargelegt wird, und das Referenzpflichtenheft, das den Stand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wiedergibt. Diese beiden Begriffe werden in den Absätzen 4 und 5 definiert.

Art. 5 Etappen

Die Verordnung folgt den SIA-Teilphasen in der chronologischen Entwicklung eines bedeutenden Immobilienvorhabens, sowohl in Bezug auf die Planung und die Studien als auch in Bezug auf die Realisierung. Um jedoch dem spezifischen Kontext der Verwaltung sowie ihrer Organisation und Funktionsweise Rechnung zu tragen, wurden drei Hauptphasen mit jeweils spezifischen Akteuren und Konstellationen ermittelt.

Es sind dies die folgenden drei Etappen:

- a) Etappe 1: Vorstudien;
- b) Etappe 2: Projektierung und Ausschreibungen;
- c) Etappe 3: Realisierung.

Art. 7 Bewertungskommission (BewKo)

Absatz 3

Bis jetzt prüfte die Kommission einen Antrag auf der Grundlage des Bedarfs an Stellen und Räumlichkeiten. Mit der neuen Verordnung wird die BewKo eine Anfrage namentlich auf der Grundlage der Immobilienstrategie des Staates und damit des vorhandenen Immobilienbestands, des Raumbedarfs und dessen Optimierung sowie der Planung aller Grossprojekte des Staates und damit der beim HBA für das Projekt verfügbaren Ressourcen analysieren.

Absatz 3 Bst. a

Bis anhing prüfte die Kommission Gesuche für den Bau, den Umbau und die Renovierung von staatlichen Gebäuden ab einem Betrag von 3 Millionen Franken. Dieser Betrag wich von den Vorgaben des Reglements über die staatlichen Baukommissionen (1 Million Franken) und des Leitschemas für Investitionen über 5 Millionen Franken ab.

Um das System zu harmonisieren, wurde der Schwellenwert für die Intervention der BewKo für die Prüfung von Projektanträgen für den Bau, den Umbau und die Renovierung von Gebäuden im Staatsbesitz auf 4,5 Millionen Franken festgelegt.

Absatz 3 Bst. b

Bei Mietvorhaben lag die Schwelle für die Intervention der Kommission bei 300 m². Darüber hinaus war die Intervention der Kommission bisher fakultativ. Es gab also keinen finanziellen Schwellenwert, sodass die Anwendung wirtschaftlicher Kriterien nicht möglich war. Nun muss jedes Mietvorhaben, das 200 000 Franken pro Jahr oder 1 Million Franken für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses übersteigt, zwingend der BewKo zur Begutachtung unterbreitet werden. Neben der Straffung des Systems durch quantitative Schwellenwerte wird dieses Verfahren sicherstellen, dass grosse Mietvorhaben mit der Immobilienstrategie des Staates in Einklang stehen.

Absatz 3 Bst. c und d

Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften sah das bisherige System keine obligatorische Prüfung durch die Kommission vor. Mit der neuen Verordnung wird die BewKo diese Objekte unabhängig von ihrem Wert zwingend begutachten und sich dabei namentlich auf die Immobilienstrategie des Staates stützen.

Art. 10 Steuerungsausschuss (COPIL)

Absatz 1

Der COPIL wird ernannt, sobald der Studienkredit gesprochen wurde, und hat Bestand bis zur Übergabe des Werks. Auf diese Weise wird erreicht, dass sich dieselben Personen von den Projektstudien, die nach dem Architekturwettbewerb (oder eventuellen Ausschreibungen) durchgeführt werden, über die Bauarbeiten bis hin zur Übergabe des Werks um das Projekt kümmern. Es sei daran erinnert, dass die Baukommission bisher erst nach der Gewährung des Investitionskredits aktiv wurde und gewissermassen ein Projekt erbt, das von einem anderen Organ, der Arbeitsgruppe, bearbeitet worden war. Der COPIL steuert das Projekt und trifft die strategischen Entscheidungen. Er ist verantwortlich für die Einhaltung des Pflichtenhefts und die Qualität der Arbeiten (Programm, Zeitplan, Preis).

Art. 11 Zusammensetzung und Arbeitsweise des COPIL

Absatz 1 Bst. c

Der COPIL integriert die politische Dimension ab Ende der Vorstudienphase, was die Kommunikation mit dem Grossen Rat erleichtert und die Transparenz erhöht. Die Anwesenheit von Abgeordneten wird – anders als im heutigen Reglement über die staatlichen Baukommissionen – ausdrücklich im Kantonsrecht verankert.

Absatz 2

Dieser Absatz sieht vor, dass das Amt für Informatik und Telekommunikation (ITA) mit einem Mitglied im COPIL vertreten ist, wenn das Projekt bedeutende Investitionen für Datenkommunikation beinhaltet. Als bedeutend gelten IT-Investitionskosten von mindestens 100 000 Franken oder in Höhe von mehr als 5 % der Baukosten.

Art. 14 Start des Verfahrens

Absätze 1 und 2

«Benutzendes Amt» bezeichnet das Amt oder die Anstalt, die die neuen oder umgebauten Räumlichkeiten, die Gegenstand des Antrags sind, nutzen wird. «Begünstigte Direktion» bezeichnet die Direktion (oder die Staatskanzlei), der das benutzende Amt zugewiesen oder untergeordnet ist.

Bislang investierte die begünstigte Direktion viel Zeit und Arbeit in die Erstellung des Antragsdossiers, ohne zu wissen, wie die Erfolgsaussichten sind. In Zukunft wird eine Vorprüfung

durch die ständige Kommission es der begünstigten Direktion ermöglichen, sich ein Bild über die Erfolgsaussichten ihres Projekts zu machen, bevor sie unnötig Ressourcen für dessen Entwicklung aufwendet. Diese Vorprüfung wird auf der Grundlage eines von der begünstigten Direktion vorgelegten Projekts durchgeführt. Das Antragsdossier für das Projekt wird die folgenden Elemente enthalten müssen:

- > Beschreibung der heutigen und zukünftigen Situation;
- > Beschreibung des derzeitigen und des künftigen Bedarfs (Arbeitsplätze, Art der Räumlichkeiten, Art der Tätigkeiten, Archive, Parkplätze, Möblierung usw.);
- > Beschreibung des künftigen Betriebsbedarfs (Hauswartediensts, Reinigung, Sicherheit usw.).

Die BewKo wird ihren Eintretensentscheid namentlich gestützt auf die Immobilienstrategie des Staates fällen.

Absatz 3

Bei einer Ablehnung durch die BewKo hat die begünstigte Direktion die Möglichkeit, sich direkt an den Staatsrat zu wenden, um ihm ihren Antrag zu unterbreiten.

Art. 15 Vorstudien – Arbeitsgruppe (Etappe 1)

Absatz 3

Wenn die Arbeitsgruppe der Ansicht ist, dass das Projekt weiterverfolgt werden sollte, arbeitet sie ein vorläufiges Pflichtenheft zuhanden der BewKo aus. Ist sie jedoch der Ansicht, dass das Projekt aufgegeben werden sollte, informiert die Arbeitsgruppe die BewKo.

Art. 19 Etappe 2 – Aufgaben des COPRO

Absatz 1 Bst. e

Bis anhin waren weder die Projektleistungen noch die Elemente, auf denen die Kosten basieren sollen, ausserhalb der SIA-Ordnungen definiert. Künftig wird das Referenzpflichtenheft neben dem konsolidierten Projekt mit seinem Programm auch die Planung und die Kosten des Projekts enthalten, die auf der Grundlage von mindestens zwei Dritteln der eingegangenen Angebote berechnet werden und nach Möglichkeit bereits eine Schätzung der Betriebskosten enthalten. Es sei darauf hingewiesen, dass der COPRO die Quote von zwei Dritteln in Abhängigkeit von der Komplexität des Projekts ändern kann.

Art. 20 Abschluss der Etappe 2

Absatz 1

Bisher war nicht klar, wer von der begünstigten Direktion oder der RUBD den Antrag auf einen Verpflichtungskredit stellt oder in welchem Stadium er gestellt werden sollte. Nun wird festgelegt, dass das Verpflichtungskreditbegehren nach der Vorprüfung des Baubewilligungsgesuchs zu stellen ist. Mit dieser Klarstellung soll die Zuverlässigkeit der technischen Aspekte und der Kostenschätzungen erhöht werden. Eine weitere Neuerung besteht darin, dass die Botschaft und das Dekret für einen Verpflichtungskredit zuhanden des Grossen Rats künftig gemeinsam von beiden Direktionen dem Staatsrat vorgelegt werden.

Art. 21 Realisierung (Etappe 3)

Laut Reglement über die staatlichen Baukommissionen nahmen die Mitglieder der Kommission, die nach Antrag und Gewährung des Verpflichtungskredits eingesetzt wurde, das Projekt zur Kenntnis, wenn dessen Pflichtenheft bereits festgelegt war. Wenn die Kommission dann ergänzende

Beurteilungen vornahm, konnte dies zu erheblichen Änderungen des Pflichtenhefts und damit zu zusätzlichen Kosten führen. Mit dem neuen System begleiten dieselben Mitglieder derselben Organe das Projekt von der Durchführung der Machbarkeitsstudien und der Projektierung bis zur Realisierung, was für Stabilität sorgt.

Art. 23 Etappe 3 – Aufgaben des COPRO

Absatz 1 Bst. g (Schlussbericht über die Bauarbeiten)

Der Schlussbericht über die Bauarbeiten enthält alles, was auch im Jahresbericht enthalten sein muss (Kosten, Fristen und Qualität), sowie die Lehren, die aus dem Bauprozess in Bezug auf diese drei Aspekte zu ziehen sind.

Art. 24 Abschluss der Etappe 3

In der alten Gesetzgebung gab es ausserhalb der SIA-Ordnungen keinen Hinweis auf die Abnahme des Werks. Nun tritt das Ende der Realisierungsphase ein, wenn alle Mängel behoben oder mitgeteilt und akzeptiert worden sind. Es wird zudem erwartet, dass die endgültige Abnahme des Werks auch die Endabrechnung umfasst. Die Abnahme gilt als akzeptiert, wenn die Nutzerinnen und Nutzer informiert wurden, die rationelle Inbetriebnahme des Werks erfolgt ist und die Endabrechnung vom Staatsrat validiert wurde.

Art. 25 Kommunikation bei der Planung und Realisierung von bedeutenden Immobilienvorhaben

Bis anhin war nicht geregelt, wer von der begünstigten Direktion oder der RUBD in welchen Phasen des Projekts für die Kommunikation zuständig ist, was zu einer gewissen Unsicherheit und zu Fragen darüber führte, wer wann handeln soll. In der neuen Verordnung wird klargestellt, dass die begünstigte Direktion bis zur Gewährung des Verpflichtungskredits für die Kommunikation zuständig ist, in Zusammenarbeit mit der RUBD. Die RUBD ist ihrerseits in Zusammenarbeit mit der begünstigten Direktion für die Kommunikation während der Realisierung bis zur Abnahme des Werks verantwortlich.

5 FINANZIELLE UND PERSONELLE FOLGEN

Der Staatsrat hat dem HBA 2019 zusätzliche finanzielle und personelle Mittel zugewiesen, um insbesondere die konkrete Umsetzung des neuen Organigramms der Dienststelle mit neuen Abteilungen und neuen Aufgaben, insbesondere im Bereich der strategischen Planung, zu ermöglichen. Diese Ressourcenzuweisung erfolgte in der ersten Phase der Reorganisation des Amts, die ohne diese Ressourcen in der Praxis nicht hätte eingeleitet werden können. Das Problem der Ressourcen innerhalb der HBA bleibt angesichts der laufenden und validierten Projekte, die abgeschlossen werden müssen, kritisch. Mit der Einführung der Verordnung und der Anwendung von Steuerungsinstrumenten wird es möglich sein, die für die Verwirklichung der Ziele des Staates erforderlichen Mittel genauer zu bestimmen und sie zu beziffern. Die Lücke zwischen den vorhandenen und den benötigten Mitteln wird durch die Zuweisung zusätzlicher Ressourcen für die Leitung von (neuen) Projekten oder durch die Aufgabe von Projekten, unabhängig von deren Notwendigkeit oder Nützlichkeit, geschlossen werden können.

Anhang

Schematische Darstellung des Planungs- und Realisierungsprozesses für die bedeutenden Immobilienprojekte