



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

Zentrale Raumdienste Kanton Basel-Stadt (ZRD)

KONZEPT FÜR DEN

INVESTITIONSABLAUF

Stand: 08. Januar 2008

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	3
1 ANLASS UND ZIELSETZUNG	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Zielsetzung der Regierung	4
2 DAS ROLLENVERSTÄNDNIS	5
2.1 Immobiliennutzer – Eigentümerversreter - Hochbaudienste	5
2.2 Bauliche und betriebliche Infrastruktur	6
2.3 Investitionsbereiche und Budgethoheit	6
3 INVESTITIONSPLANUNG UND –ABWICKLUNG	8
3.1 Phasen der Investitionsplanung und –abwicklung	8
3.2 Strategische Planung und Vorstudien: Die Koordination der Investitionsplanung und -budgets	9
3.3 Projektierung, Ausschreibung und Realisierung: Die Projektorganisation	10
3.4 Bewirtschaftung: Infrastrukturelles, kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement	11
3.5 Zuständigkeit und politische Verantwortung	11
4 GELTUNGSBEREICH UND INKRAFTSETZUNG	12
ANHANG 1: Zuständigkeit und politische Verantwortung im Investitionsablauf Hochbauten Veraltungsvermögen	13

0 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der Kanton Basel-Stadt ist Eigentümer von Hochbauten im Verwaltungsvermögen mit einem Wiederbeschaffungswert von rund CHF 5.5 Mia. Der Regierungsrat will diesen bedeutenden Immobilienbestand nach den neuesten Erkenntnissen des modernen Immobilienmanagements bewirtschaften, mit dem Ziel, Bestand und Nutzung zu optimieren und mittelfristig den staatlichen Raumbedarf zu vermindern.

Dazu führt er eine neues Rollenmodell ein: Der Immobiliennutzer (Dienststelle als Mieterin, Betreiberin) hat die für seine Tätigkeiten erforderlichen Räume und Flächen budgetwirksam beim Eigentümervertreter (Immobilien Basel-Stadt) zu mieten. Dieser ist dafür verantwortlich, dass die Räume sach- und zeitgerecht verfügbar sind. Die Hochbaudienste (HPA-H) führen im Auftragsverhältnis als zentrales Baufachorgan die Bauprojekte und sind für das technische Gebäudemanagement verantwortlich.

Mit dem neuen Rollenmodell im Investitionsablauf verbunden sind folgende Neuerungen:

- Einteilung der Hochbauten in eine bauliche und eine betriebliche Infrastruktur
Hochbauten im Verwaltungsvermögen werden in eine bauliche (vermietete, resp. gemietete) Infrastruktur und eine von den Immobiliennutzern (Dienststelle als Mieterin, Betreiberin) gestellte betriebliche Infrastruktur aufgeteilt. Zuständig für die bauliche Infrastruktur ist neu der Eigentümervertreter (Immobilien Basel-Stadt). Zuständig für die betriebliche Infrastruktur ist der Immobiliennutzer (Dienststelle als Mieterin, Betreiberin).
- Neuer interner Investitionsbereich „Hochbauten Verwaltungsvermögen“
Für die Führung und Planung der Investitionen in die bauliche Infrastruktur wird ein interner Investitionsbereich „Hochbauten Verwaltungsvermögen“ gebildet, für welchen der Eigentümervertreter (Immobilien Basel-Stadt) die Budgetverantwortung trägt. Die Investitionsübersichtsliste des Kantons zeigt aber nach wie vor die bisherige Struktur mit den fünf Investitionsbereichen. Die baulichen Infrastrukturvorhaben sind in den Investitionsbereichen „Gesundheit“, „Bildung“ und „Übrige“ integriert. Aus Transparenzgründen werden diese Vorhaben als separate Teilbereiche ausgewiesen („Hochbauten Verwaltungsvermögen“). Die betrieblichen Infrastrukturvorhaben sind ebenfalls Bestandteil der Investitionsbereiche „Gesundheit“, „Bildung“ und „Übrige“. Sie werden nicht separat ausgewiesen, sondern im allgemeinen Teil („Allgemeiner Teil“) geführt.
- Koordination der Investitionsplanung und -budgets, Projektorganisationen
Die Abwicklung der Investitionsvorhaben von der strategischen Planung bis zur Realisierung und Bewirtschaftung wurde dem Rollenmodell angepasst. Die Arbeiten zur Vorbereitung der Anträge für die 10-Jahres-Investitionsplanung, für das Investitionsprogramm und für die Budgets sind zwischen Immobiliennutzer, Eigentümervertreter und Hochbaudiensten eng zu koordinieren. Dazu wird für die Investitionsbereiche „Gesundheit“, „Bildung“ und „Übrige“ je ein Koordinationsorgan IKO (Investitions-Koordination) geschaffen (Spitäler, Kliniken siehe Kap. 3.2.1). Diese nehmen die Sachplanungen Raum der Nutzerdepartemente auf und koordinieren Lösungen für sich daraus ergebende Änderungen am Raumbedarf.
Die Projektierungs- und Realisierungsphase von konkreten Bauvorhaben erfolgt in einer Projektorganisation. Unter der Aufsicht einer Baukommission, in welcher der Immobiliennutzer, der Eigentümervertreter und die Hochbaudienste vertreten sind, leiten die Hochbaudienste das Projekt bis zur Übergabe in den Betrieb.

Die neuen Regelungen zum Investitionsablauf gelten für alle Hochbauten im Verwaltungsvermögen der Dienststellen und Departemente der Verwaltung sowie der Betriebe (Spitäler, Kliniken mit besonderen Bestimmungen) des Kantons. Ausgenommen sind die Bauten der BVB, der Universität, der Rheinhäfen und der IWB.

Das neue Regime trat am 1. Januar 2006 in Kraft. Es wurde in seinem Einführungsjahr erprobt. 2007 wurden Konkretisierungen am Konzept vorgenommen. Die Verrechnung der Mieten wird stufenweise ab dem 1. Januar 2008 eingeführt.

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

1.1 Ausgangslage

Ende November 1999 hat der Regierungsrat die Verantwortung bei grösseren Hochbauvorhaben geregelt sowie das Pflichtenheft für Baukommissionen und die Aufgaben- und Kompetenzverteilung zwischen Nutzerdepartement und Baudepartement optimiert. Für Bauvorhaben im Verwaltungsvermögen trat bisher das Nutzerdepartement, für Vorhaben im Finanzvermögen das Finanzdepartement (vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, IBS) als Besteller auf.

Der Kanton Basel-Stadt ist Eigentümer eines bedeutenden Immobilienvermögens. Die Hochbauten im Verwaltungsvermögen haben einen Wiederbeschaffungswert von rund CHF 5.5 Mia. Die Optimierung des Immobilienmanagements war als Vorhaben des Regierungsrats erstmals im Politikplan 2002-2005 enthalten: „Überprüfen des Immobilienmanagement für die staatlichen Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen zur Optimierung der Steuerungsmöglichkeiten für den Regierungsrat (Finanzierung, Wirtschaftlichkeit, Qualitätssicherung)“.

Eine interdepartementale Arbeitsgruppe erarbeitete anschliessend erste Grundlagen zum Projekt „Zentrale Raumdienste“. Im Herbst 2003 genehmigte der Regierungsrat ein Grobkonzept, Ende Januar 2005 das Konzept für den neuen Investitionsablauf. Die Investitionsplanung für die Jahre 2006 ff und das Budget 2006 erfolgte nach diesem neuen Ablaufkonzept. Gestützt auf die dabei gewonnenen Erfahrungen wurde das Konzept auftragsgemäss im 2007 präzisiert. Die aktuelle Fassung datiert vom 31. Oktober 2007.

1.2 Zielsetzung der Regierung

Mit dem Projekt „Zentrale Raumdienste“ will die Regierung folgende übergeordnete Ziele erreichen:

- Institutionalisierte und professionelle Wahrnehmung der Eigentümerinteressen, insbesondere Stärkung der wirtschaftlichen Sichtweise
- Wertsteigerung des Gesamtportfolios durch Optimierung von Bestand und Nutzung
- Mittelfristige Reduktion der Raumbedürfnisse durch Einführung von budgetwirksamen Mieten für Nutzer von staatseigenen Liegenschaften

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, führt er gemäss den Grundsätzen eines modernen Immobilienmanagements ein neues Rollenmodell ein (vgl. Abbildung 1):

- Immobiliennutzer (Dienststelle als Mieterin, Betreiberin)
- Eigentümerversorger (Immobilien Basel-Stadt als Vermieterin)
- Hochbaudienste (HPA-H als Baufachorgan)

Die Zuteilung der Beauftragungs- und Bearbeitungskompetenz für die drei Kernaufgaben Bewirtschaftung, Projektabwicklung und Portfoliomanagement wurde dem neuen Rollenmodell angepasst, mit dem Ziel, die Aufgaben zu optimieren. Hiernach wird dieses Rollenmodell beschrieben.

2 DAS ROLLENVERSTÄNDNIS

2.1 Immobilienutzer – Eigentümerversreter - Hochbaudienste

In Abbildung 1 ist das Zusammenspiel der neuen Rollen grafisch dargestellt.

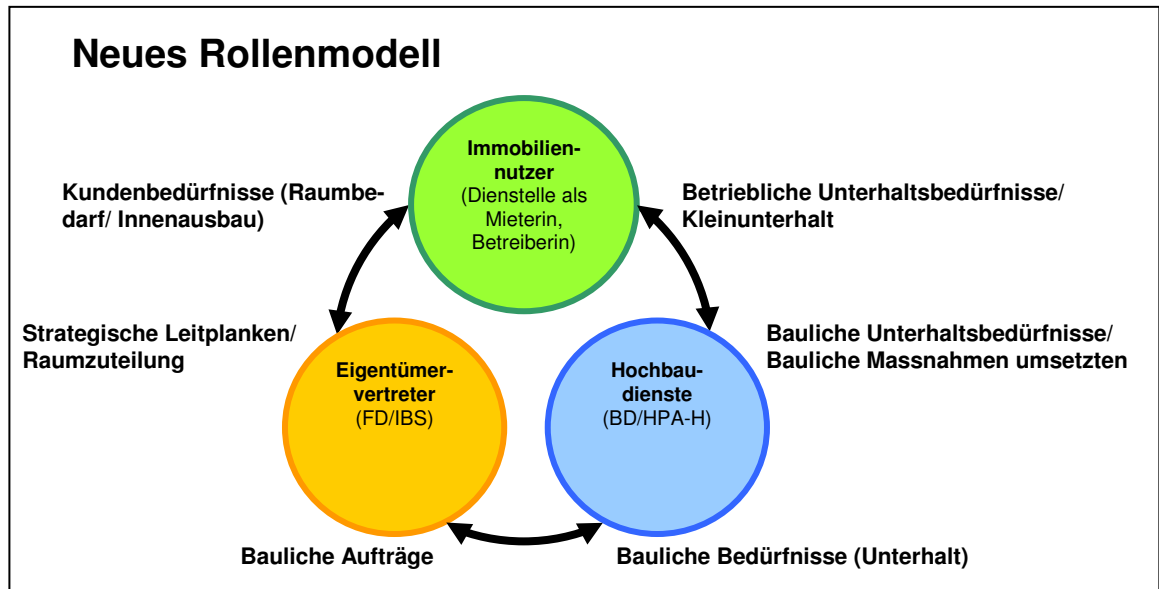


Abbildung 1: Rollen im Investitionsablauf

Die einzelnen Rollen¹ werden im Zeitablauf der Phasen nach SIA Ordnung 112, Leistungsmodell (Phasenbeschreibung siehe Kap. 3.1 hiernach) beschrieben. Sie gestalten sich wie folgt:

Immobiliennutzer (Dienststelle als Mieterin, Betreiberin)

- Phasen 1 und 2 „Strategische Planung“ und „Vorstudien“: Sachplanung Raum mit Planung des Raumbedarfs, der Belegung, der Raummietkosten
- Phasen 3 – 5 „Projektierung“ bis „Realisierung“: Ausrüstung der Räume mit speziellen Einbauten, Möbeln, EDV-Hardware, Maschinen und Geräten
- Phase 6 „Betrieb“: Infrastrukturelles Gebäudemanagement mit Organisation der infrastrukturellen Dienste, wie Empfang, Sicherheit, Ver- und Entsorgung mit Betriebsmaterialien, Reinigung, Umzüge etc.

Eigentümerversreter

- Phasen 1 und 2 „Strategische Planung“ und „Vorstudien“: Vor- und Machbarkeitsstudien auf Ebene Einzelobjekt, auf Ebene Gesamtportfolio Portfoliomanagement zur Optimierung des Liegenschaftsbestandes durch übergeordnete Immobilienstrategie
- Phasen 3 – 5 „Projektierung“ bis „Realisierung“: Vertretung der Eigentümersicht im Projekt, Controlling
- Phase 6 „Betrieb“: Kaufmännisches Gebäudemanagement mit Raum- und Flächenmanagement unter Führung des zentralen „Raum- und Flächenmarktes“, Sicherstellen Raumbedarf und Vermietung

Hochbaudienste

- Phasen 1 und 2 „Strategische Planung“ und „Vorstudien“: Beratung und Mitarbeit bei Bau- und Planungsfragen

¹ Für die politische Verantwortung siehe Anhang 1 "Zuständigkeiten und politische Verantwortung im Investitionsablauf Hochbauten Verwaltungsvermögen"

- Phasen 3 – 5 „Projektierung“ bis „Realisierung“: Zentrales Baufachorgan, d.h. Planung, Projektierung und Umsetzung der Bauprojekte im Auftrag Eigentümerverspreter; Planung und Umsetzung der Spezialeinbauten, Betriebseinrichtungen und Möblierung im Auftrag Immobiliennutzer. Kliniken/ Spitäler sind eigenverantwortlich für betriebsnotwendige Investitionen
- Phase 6 „Betrieb“: Technisches Gebäudemanagement und Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen, d.h. Inspektion und Instandhaltung der baulichen Infrastruktur (Ausnahme Spitäler, Kliniken: Inspektion und Instandhaltung bei Nutzerin/Mieterin) und Sicherstellen des Betriebs (Ausnahme: Spitäler, Kliniken: Betrieb durch Nutzerin/ Mieterin) im Auftrag Eigentümerverspreter.

2.2 Bauliche und betriebliche Infrastruktur

Der Eigentümerverspreter vermietet laut Rollenmodell die bauliche Infrastruktur, in welcher der Immobiliennutzer (Mieterin/Betreiberin) seine betriebliche Infrastruktur hat. Investitionsvorhaben werden deshalb wo nötig in eine bauliche und eine betriebliche Infrastruktur unterteilt. Beide Teile werden in derselben Projektorganisation miteinander geplant und realisiert. Die Unterteilung eines Gesamtkredits in einen baulichen und betrieblichen Anteil wird in gemeinsamer Absprache unter allen Beteiligten nach folgenden Gesichtspunkten vorgenommen:

- Die bauliche Infrastruktur umfasst jene Bauteile, die unter folgenden Baukostenpositionen (BKP) der Schweizerischen Centralstelle für Baurationalisierung abgerechnet werden: BKP 1 „Vorbereitungsarbeiten“, BKP 2 „Gebäude“, BKP 4 „Umgebung“ und BKP 5 „Baunebenkosten“ (Die Aufteilung zwischen baulich und betrieblich weicht bei den Kliniken / Spitälern vom Standard ab, bzw. die Kliniken/ Spitäler erhalten definierte Kompetenzen im baulichen Bereich, vgl. Abbildung 2). Für diese Bauteile wird ferner im Konzept für das Raum- und Flächenmanagement je Raumtyp ein Standard definiert.
- Zur betrieblichen Infrastruktur zählen jene Anlagenteile, die in BKP 3 „Betriebseinrichtungen“ und BKP 9 „Ausstattung“ geführt werden. Ferner zählen zu ihr über den definierten Standard je Raumtyp hinausgehende, spezielle Mieterausbauten gemäss Mietvereinbarung zwischen dem Immobiliennutzer und dem Eigentümerverspreter.
- Besteht ein Investitionsvorhaben gemäss obigen Kriterien aus einem baulichen und einem betrieblichen Anteil und ist einer davon vom Umfang her vernachlässigbar oder von seiner Lebensdauer her untrennbar mit dem anderen verbunden, so wird auf eine Unterteilung verzichtet und alles dem massgeblichen Investitionsbereich zugeordnet. Die Verbuchung erfolgt analog ausschliesslich in diesem Investitionsbereich.

2.3 Investitionsbereiche und Budgethoheit

Die Zuständigkeiten für Investitionsvorhaben gestalten sich nach dem Prinzip in Abbildung 2 (siehe nächste Seite).

Die Übertragung der Auftragskompetenz/Budgethoheit für Investitionen in die bauliche Infrastruktur an den Eigentümerverspreter (Immobilien Basel-Stadt) hat zur Folge, dass für die interne Führung und Planung ein neuer zusätzlicher Investitionsbereich „Hochbauten Verwaltungsvermögen“ eingerichtet wird. Abbildung 3 zeigt schematisch, wie der neue Investitionsbereich in die Budgetierung des Kantons Basel-Stadt eingefügt wird.

Im offiziellen Zahlenteil werden die Investitionen in die bauliche Infrastruktur unter den Rechnungskonten von Immobilien Basel-Stadt geführt. Hier findet sich somit die in Abbildung 3 dargestellte Gesamtsumme der Investitionen in Hochbauten (in Abbildung 3 hier-

nach in gelber Farbe als „Quersumme“ dargestellt). In der Investitionsübersichtsliste (IÜL) erscheinen die Investitionen in die bauliche Infrastruktur demgegenüber je unter den einzelnen Investitionsbereichen „Gesundheit“, „Bildung“ und „Übrige“ (in Abbildung 3 hier-nach mit den gestrichelten Linien dargestellt).

Kompetenzregelung		
	Auftragskompetenz	Ausführungskompetenz
Bauliche Infrastruktur -Neubeschaffung -Unterhalt <small>Ausnahme: Sockelbetrag Hochbauten für betriebsnotwendige Investitionen bei Kliniken/ Spitälern zu deren freier Verfügung</small>	FD (IBS)	HPA-H im Auftrag FD (IBS)
Betriebliche Infrastruktur	Fachdepartement	Fachdepartement oder
		HPA-H im Auftrag des Fachdepartements
Baubeiträge	FD (FV/ Controlling)	Begünstigte Institution

Anmerkung: Zur Gewährleistung der notwendigen betrieblichen Selbständigkeit bestehen bei Kliniken/ Spitälern zwei Ausnahmen:
 - Sockelbetrag im Bereich bauliche Infrastruktur für Baumassnahmen, die zur Einrichtung betriebsnotwendiger Apparaturen und Anlagen notwendig sind. Dieser Sockelbetrag, zur freien Verfügung (Auftrags- und Ausführungskompetenz) der Kliniken/Spitäler, entspricht dem langfristigen Durchschnitt für solche Vorhaben.
 - Eigenverantwortung für die Instandhaltung der baulichen Infrastruktur (Investitionen < CHF 300'000)

Abbildung 2: Zuständigkeiten Investitionsvorhaben

Immobilien Basel-Stadt ist neu zuständig für die interne Budgetierung der baulichen Infrastruktur (gelber Bereich in Abbildung 3 hiernach). Nach der Budgetierung, ab Vorlage an den Grossen Rat, sind die Nutzerdepartemente extern für ihre IP-Bereiche zuständig (vgl. dazu auch Anhang 1 "Zuständigkeiten und politische Verantwortung im Investitionsablauf Hochbauten Verwaltungsvermögen").

Aus der Abbildung 2 geht sodann hervor, dass die Baubeiträge (Investitionsbeiträge) nicht dem neuen internen Investitionsbereich „Hochbauten Verwaltungsvermögen“ zugeteilt werden. Sie stehen nicht in der Auftragskompetenz von Immobilien Basel-Stadt, sondern sie sind Bestandteil des Investitionsbereichs „Übrige“, für welchen das Finanzdepartement die Federführung hat.

INVESTITIONSBEREICHE			
	Investitionsbereich Gesundheit	Investitionsbereich Bildung	Investitionsbereich Übriges
	Betriebliche Infrastruktur		
Investitionsbereich Hochbauten VV	Bauliche Infrastruktur		

Abbildung 3: Einordnung des Investitionsbereichs Hochbauten Verwaltungsvermögen

3 INVESTITIONSPLANUNG UND –ABWICKLUNG

3.1 Phasen der Investitionsplanung und -abwicklung

Ein Investitionsablauf gliedert sich gemäss SIA Ordnung 112, Leistungsmodell des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, wie folgt:

- Phase 1: Strategische Planung
- Phase 2: Vorstudien
- Phase 3: Projektierung
- Phase 4: Ausschreibung
- Phase 5: Realisierung
- Phase 6: Bewirtschaftung

Investitionsprojekte (Vorhaben > CHF 300'000) für neue Ausgaben oder für gebundene Ausgaben (in der Regel Instandsetzung) wie auch Instandhaltung und Betrieb der Bauten und Anlagen lassen sich nach diesen Phasen gliedern.

Die Zuständigkeiten der einzelnen Rollen bei der Investitionsplanung und –abwicklung werden in Abbildung 4 am Beispiel der Investitionen für neue Ausgaben in diesen Phasenablauf gestellt. Sie werden in den Kap. 3.2 – 3.4 hiernach im Einzelnen erläutert.

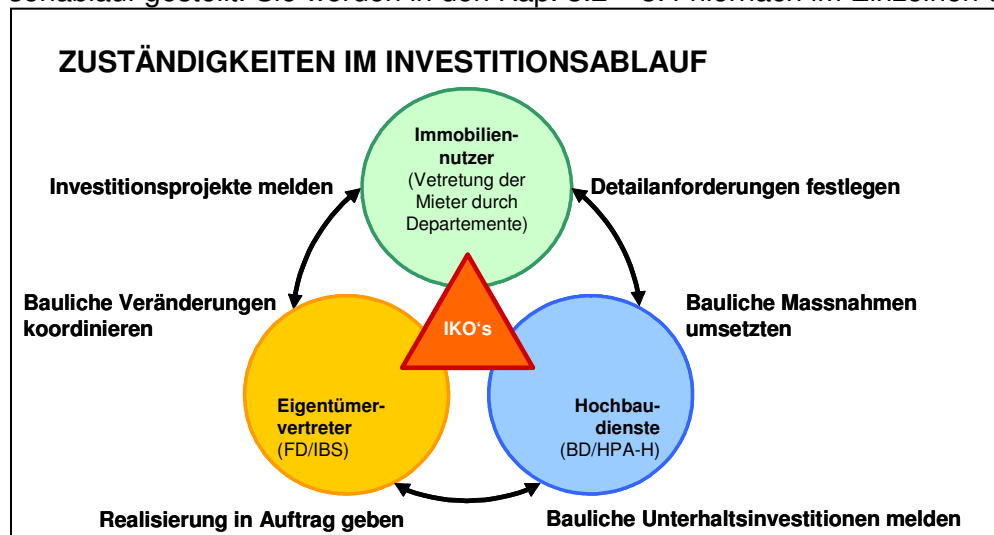


Abbildung 4: Aufgaben und Koordinationsgruppe IKO im Rollenmodell

3.2 Strategische Planung und Vorstudien: Die Koordination der Investitionsplanung und -budgets

Ziel der Phase 1 „strategische Planung“ ist es:

- Die Sachplanungen Raum der Nutzerdepartemente gesamtstaatlich zu koordinieren
- Lösungsstrategien zu entwickeln und
- daraus sich ergebende neue Vorhaben in die interne 10-Jahres-Investitionsplanung (Sachplanung) des entsprechenden Politikbereiches aufzunehmen. Die 10-Jahres-Investitionsplanung bildet die Grundlage für die alljährliche Überprüfung und Anpassung resp. Verteilung des definitiven Investitionsvolumens auf die einzelnen Investitionsbereiche (Investitionsplafonds) durch den Regierungsrat.

In der Phase 2 „Vorstudien“ werden:

- die Machbarkeit anvisierter Strategien zur Deckung sich ändernder Raumbedürfnisse geklärt

- die Aufnahme daraus resultierender Vorhaben ins Investitionsprogramm (IP 5-Jahre) beantragt²
- die entsprechenden Budgets eingestellt (Nutzer: betrieblicher Anteil, Eigentümerversorger: Anteil Hochbauten)
- das Projektpflichtenheft definiert
- die Projektorganisationen aufgestellt.

3.2.1 Investitions-Koordination IKO

Ziel und Zusammensetzung

Die Arbeiten in den ersten beiden Phasen des Investitionsablaufes erfolgen innerhalb der Linienorganisation. Daraus ergibt sich bei allen beteiligten ein hoher Anspruch bezüglich Koordination der Abläufe. Es wird deshalb für die Investitionsbereiche „Gesundheit“, „Bildung“ und „Übrige“ je ein Koordinationsorgan IKO geschaffen, in welches die Eigentümervertreterin Immobilien Basel-Stadt, das Baufachorgan HPA-H und das jeweilige Nutzerdepartement (Vertreter der Mieter, Betreiber) je ein Mitglied delegiert. Die Nutzervertreter können sich je nach der zur Behandlung vorgesehenen Immobilie oder Immobiliengruppe (z.B. Spitäler, Kliniken) ebenfalls von den Vertretern/innen der betroffenen Organisationseinheiten (z.B. Dienststellenleiter/in, Spitaldirektor/in, Klinikdirektor/in usw.) begleiten lassen.

Aufgabe

- Koordination von betrieblichen (Nutzerdepartemente) und baulichen (Eigentümerversorger, Hochbaudienste) Anforderungen
- Zusammenstellen der Projektorganisationen laut Standardorganisation: Vorschlagen der Mitglieder der Baukommission und der Projektleitung; Genehmigen der Projektzielvereinbarung
- Abgrenzung zwischen baulichen Investitionen und betrieblichen Investitionen im konkreten Projekt (Planung): Regelung der Schnittstelle zwischen Betriebsprojekt und Bauprojekt für die Budgetierung und das Antragswesen (Antrag an Finanzverwaltung/Controlling).
- Für die Realisierungsphase eines Investitionsprojekts Zusammenführen der betrieblichen (Budgetverantwortung Nutzer) und baulichen (Budgetverantwortung Eigentümervertreter) Budgets zu einem Gesamtkredit zuhanden der Baukommission.
- Solange der Gesamtkredit eingehalten wird, sind Abweichungen innerhalb der budgetierten Tranchen (wegen der unvermeidbaren Planungsungenauigkeit bei der Aufteilung in den baulichen und betrieblichen Anteil in der Budgetphase) koordiniert zu begründen. Der irrtümlich zu hoch budgetierte Investitionsbereich muss den zu hoch budgetierten Betrag sperren und in diesem Umfang die Investitionsvorgaben unterschreiten, damit am Ende auf gesamtstaatlicher Ebene keine Überschreitung resultiert. Der aufgrund der Planungsungenauigkeit zu tief budgetierte Bereich darf dagegen seine Investitionsvorgabe um diesen Betrag überschreiten.

Arbeitsweise

Jede der drei IKO's tagt dreimal pro Jahr ordentlich und je nach Bedarf und Vorhaben ausserordentlich. Die Sitzungen richten sich nach den vom Regierungsrat vorgegebenen Terminen für die Investitionsplanung und Budgetierung und finden auf Einladung von Immobilien Basel-Stadt wie folgt statt:

- Ende Vorjahr im Hinblick auf die 10-Jahres-Investitionsplanung und für Aufnahme von Vorhaben ins Investitionsprogramm

² Im Falle von Investitionsprojekten mit einem baulichen und betrieblichen Anteil wird ein gemeinsamer Antrag mit zwei Nummern bei der Finanzverwaltung/Controlling eingereicht. Es werden zwei getrennte Kostentabellen für den baulichen und betrieblichen Anteil eingefügt, sowie eine Gesamtkostenübersicht. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt über das Gesamtprojekt. Der bauliche und betriebliche Anteil werden separat in die Budgets der Departemente (Investitionsbereiche) aufgenommen (vgl. dazu auch Kapitel 3.2.1).

- Ende März im Hinblick auf die Budgetierung und für Aufnahmen von Vorhaben ins Investitionsprogramm
- Ende Oktober für Planung der Sitzungen und Termine des folgenden Jahres und für Aufnahmen ins Investitionsprogramm

Die Sitzungsleitung obliegt Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin. Die Entschiede werden im Konsens gefällt (Einstimmigkeit). Im Übrigen organisieren sich diese Arbeitsgruppen selbst.

3.2.2 Finanzielle Prüfung

Der Antrag zur Aufnahme eines Vorhabens in das Investitionsprogramm (IP 5-Jahre) wird in der Regel von Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin bei der Finanzverwaltung Abteilung Controlling mittels eines Fragebogens eingereicht. Über berechnete Ausnahmen betreffend Antragstellung entscheidet die IKO (z.B. wenn es sich vorwiegend um ein betriebliches Projekt handelt). Allfällige Auswirkungen auf den ONA (z.B. durch zusätzliche interne Mieten) sind im Investitionsantrag (vgl. Ziffer 23 des Fragebogens) offen zu legen und der Regierung zusammen mit dem Investitionsantrag zur Genehmigung vorzulegen. Das Finanzdepartement (Finanzverwaltung/ Controlling) prüft im Auftrag des Regierungsrates die Anträge auf Grund der Auswertung des entsprechenden Investitionsfragebogens. Nach Vorliegen der Stellungnahmen der Finanzverwaltung/ Controlling in Form eines Sammelberichtes entscheidet der Regierungsrat definitiv über die Aufnahme ins Investitionsprogramm. Es dürfen nur Vorhaben in den Investitionsbereichen budgetiert werden, die im Investitionsprogramm enthalten sind.

Jede Kreditvorlage an den Grossen Rat, welche ein Investitionsvorhaben betrifft, muss gemäss §55 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) vor der Weiterleitung durch das Finanzdepartement (Finanzverwaltung/ Controlling) zuhanden des Regierungsrates überprüft werden. Diese Prüfung basiert auf den Angaben im Antragsformular. Dabei ist darauf zu achten, dass die Grundsätze der Haushaltsführung eingehalten sind und dass darin insbesondere Ausführungen über die Gesetzmässigkeit, die Sparsamkeit, die Dringlichkeit und die Wirtschaftlichkeit enthalten sind. Aus dieser Sicht ergeben sich keine Änderungen am Prüfungsablauf nach §55 FHG gegenüber den übrigen, nicht Immobilien betreffenden, Geschäften.

3.3 Projektierung, Ausschreibung und Realisierung: Die Projektorganisation

Die Phasen 3 „Projektierung“, 4 „Ausschreibung“ und 5 „Realisierung“ werden nicht in der Linien- sondern in der Projektorganisation abgewickelt. Die wichtigsten Organe sind:

Die Baukommission: Strategische Führung

- Direkt dem Regierungsrat gegenüber verantwortlich.
- Mitglieder:
 - Vertreter Immobilien Basel-Stadt (Entscheid bei Immobilien Basel-Stadt, ob sie Leitung wahrnimmt, oder diese an ein anderes Mitglied delegiert)
 - Vertreter Nutzerdepartement
 - Vertreter HPA-H

Die Projektleitung: Operative Umsetzung

- Sie ist der Baukommission unterstellt und vertritt das Projekt nach aussen.
- Mitglieder:
 - Vertreter HPA-H (in der Regel Leitung)
 - Vertreter Nutzerdepartement
 - Vertreter Immobilien Basel-Stadt (fallweise, auf Wunsch Immobilien Basel-Stadt)

3.4 Bewirtschaftung: infrastrukturelles, kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement

Die Lösung für Instandhaltung und Betrieb sieht vor, dass Immobilien Basel-Stadt als Auftraggeber mit dem HPA-H (Ausnahme: Kliniken, Spitäler) eine Rahmenvereinbarung für den Gebäudeunterhalt, die Wartung und den Betrieb der Haustechnikanlagen abschliesst. Das HPA-H führt die notwendigen Arbeiten in seiner Linienorganisationen durch.

3.5 Zuständigkeit und politische Verantwortung

Die Zuständigkeiten und die politische Verantwortung bei Investitionen in Hochbauten des Verwaltungsvermögens lassen sich - entsprechend der Einführung des neuen internen Investitionsbereichs „Hochbauten Verwaltungsvermögen“ - in eine interne und eine externe gliedern (Details siehe Anhang 1 "Zuständigkeiten und politische Verantwortung im Investitionsablauf Hochbauten Verwaltungsvermögen"). Die interne Zuständigkeit gilt für die Vertretung der Geschäfte in der Planungs- und Finanzierungsphase gegenüber dem Regierungsrat, die externe Zuständigkeit gilt anschliessend gegenüber dem Grossen Rat und/oder einer weiteren Öffentlichkeit. Extern zuständig für ein Investitionsvorhaben ist grundsätzlich das einen Bedarf ausweisende Nutzerdepartement: In den Phasen strategische Planung und Vorstudien allein, in den Phasen „Projektierung“ und „Realisierung“ zusammen mit dem Baudepartement, welches die Projektleitung der Hochbauvorhaben hat. Für die Beschaffung der Projektierungs- und Bauleistungen in der Phase „Ausschreibung“ ist allein das Baudepartement verantwortlich.

Für die Vorbereitung des Budgets des Investitionsbereichs „Hochbauten Verwaltungsvermögen“ ist intern das Finanzdepartement (Immobilien Basel Stadt) zuständig. Immobilien Basel-Stadt wird im Rahmen der IKO (Investitions-Koordination) die Lösungsstrategien und Machbarkeitsstudien betreffend Hochbauten leiten.

Die Anträge für Kreditfreigaben – bei gebundenen Ausgaben an den Regierungsrat, bei neuen Ausgaben an den Grossen Rat (Ratschlag oder Ausgabenbereich) – werden in der Projektorganisation erarbeitet.

4 GELTUNGSBEREICH UND INKRAFTSETZUNG

Die neuen Regelungen zum Investitionsablauf gelten für alle Hochbauten im Verwaltungsvermögen der Dienststellen und Departemente der Verwaltung sowie der Betriebe (Spitäler, Kliniken mit besonderen Bestimmungen)³ des Kantons, wie z.B. für: Bürobauten, Schulhäuser und Turnhallen, Werkhöfe des BD, Polizeiposten etc. Ausgenommen sind die Bauten der BVB, der Universität, der Rheinhäfen und der IWB.

Die erste Inkraftsetzung erfolgte am 1. Januar 2006. Diese revidierte Fassung tritt per 1. Januar 2008 in Kraft.

Basel, den 19. Dezember 2007
Der Projektleiter für die Revision des Teilprojekts

Clemens von Radowitz (Immobilien Basel-Stadt)

Projekt-Team für die Revision des Konzepts:
Thomas Blanckarts (HPA-H), Daniel Hardmeier (ED), Guido Speck (GD), Christoph Tschumi (SiD), Armin Ming (GD), Johannes Bühler (HPA-H), Christian Grafas (BD/ Cefis), Sergio Omlin (Finanzverwaltung/ Controlling), Caroline Greolly (Finanzverwaltung/ Controlling), Andreas Gerber (Finanzverwaltung/ Controlling), Christian Mehlich (Immobilien Basel-Stadt), Christian Schuhmacher (USB), Richard Birrer (USB)

³ Im Rahmen der KVG-Revision (Krankenversicherungsgesetz) muss eine Vollkostenrechnung bei den Spitälern möglich sein.

Anhang 1

Zuständigkeit und politische Verantwortung im Investitionsablauf Hochbauten Verwaltungsvermögen: bauliche Infrastruktur

Phase	Aktivität	Bericht	Zuständige Verwaltungseinheit	Politische Verantwortung	
				intern bis RR	extern
Phase 1: Strategische Planung	Bedarfsplanung, Sachplanung Raum, Bedürfnisformulierung	Antrag an RR zum Vorentscheid bei grossen und/oder politisch wegweisenden Vorhaben	Dienststellen (Dst) Nutzer/ Nutzerdep.	Nutzerdep.	Nutzerdep.
	Lösungsstrategie Aufnahme 10 Jahres-Investitionsplanung (Investitionsplafonds)	Antrag an FD Finanzverwaltung/ Controlling für Sammelbericht an RR	IKO: Federführung: IBS Bedarf: Dst Nutzer Mitwirkung HPA-H	FD	Nutzerdep.
Phase 2: Vorstudien	Machbarkeitsstudie Aufnahme Investitionsprogramm (IP)	Antrag an FD Finanzverwaltung/ Controlling für Sammelbericht an RR	IKO: Federführung: IBS Bedarf: Dst Nutzer Mitwirkung HPA-H	FD*	Nutzerdep.
Phase 3: Projektierung	Budgetierung Projektierung	Investitionsübersichtsliste (IÜL)	IBS*	FD	Nutzerdep. für Bedarf BD für Projekt und Bau
	Projektierungskredit	Antrag Kreditfreigabe: für gebundene Ausgaben an RR, für neue Ausgaben Ratschlag an GR	Baukommission, Projektleitg. HPA-H	Nutzerdep. für Bedarf BD für Projekt und Bau	
	Budgetierung Ausführung	Investitionsübersichtsliste (IÜL)	Baukommission, Projektleitg. HPA-H	Nutzerdep. für Bedarf BD für Projekt und Bau	
	Ausführungskredit	Antrag Kreditfreigabe: für gebundene Ausgaben an RR, für neue Ausgaben Ratschlag an GR	Baukommission, Projektleitg. HPA-H	Nutzerdep. für Bedarf BD für Projekt und Bau	
Phase 4: Ausschreibung	Ausschreibung, Vergabe	Vergabeanträge	Baukommission, Projektleitg. HPA-H	BD	
Phase 5: Realisierung	Realisierung	Schlussbericht mit Schlussabrechnung	Baukommission, Projektleitg. HPA-H	Nutzerdep. für Bedarf BD für Projekt und Bau	
Phase 6: Bewirtschaftung	Budgetierung	kaufmännische Bew.	IBS	FD	
		technische Bew.	HPA-H zHd. IBS (Ausnahme Spitäler)	BD (bei Spitälern GD)	
		infrastrukturelle Bew.	Dst Nutzer	Nutzerdep.	
	Durchführung	kaufmännisch	IBS	FD	
		technisch	HPA-H (Ausnahme Spitäler)	BD (bei Spitälern GD)	
		infrastrukturell	Dst Nutzer	Nutzerdep.	

* Ausser IKO beschliesst Änderung der Zuständigkeit