



# Internationales Seminar Sankt Petersburg, Russland

PPP-Projekte bei Fachhochschulen  
in Zürich

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

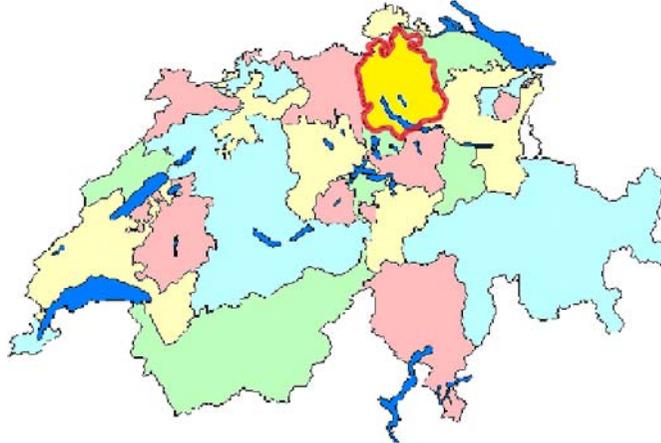
Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Kanton Zürich



- Im Nord-Osten der CH (1/27)
- 12 Bezirke, 169 Gemeinden
- 1729 km<sup>2</sup>
  - 25% Siedlungsflächen
  - 40% Landwirtschaft
  - 35% unproduktiv (Wald/Wasser/Berg)

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)

- 1,4 Mio. Einwohner (bevölkerungsreichster Kanton)
- «Wichtigster und grösster» Wirtschaftskanton
- Jährlich 2500 Unternehmensgründungen
- Regierung: 7 / Parlament: 180



Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)

03.02.2012



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Verwaltung Kanton Zürich

## 7 Departemente + Staatskanzlei

~ 44'000 Mitarbeitende (inkl. Bildung und Gesundheit)

## Rechnungslegung 2014 nach IPSAS

Umsatz ~ € 11,5 Mia.

Bilanz ~ € 10,3 Mia.

Nettoinvestitionen ~ € 375 Mio.

Nettoverschuldung ~ € 4,2 Mia.

Eigenkapital ~ € 7,0 Mia.

Selbstfinanzierung ~ 123%



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015

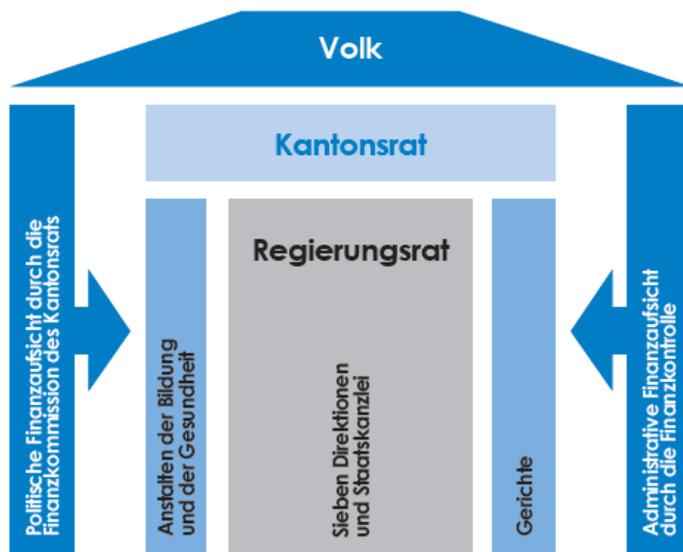


# Finanzkontrolle Kanton Zürich

25 Stellen / 29 Personen  
190 Revisionen

2 x jährlich  
Semesterberichterstattung an  
Regierung und Parlament (nur  
wesentliche Feststellungen)

1 x jährlich  
Testat und Bericht zur  
Staatsrechnung an Regierung  
und Parlament



1 x jährlich  
Tätigkeitsbericht der Finanz-  
kontrolle an die Öffentlichkeit  
(Medienorientierung und In-  
ternet)



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)

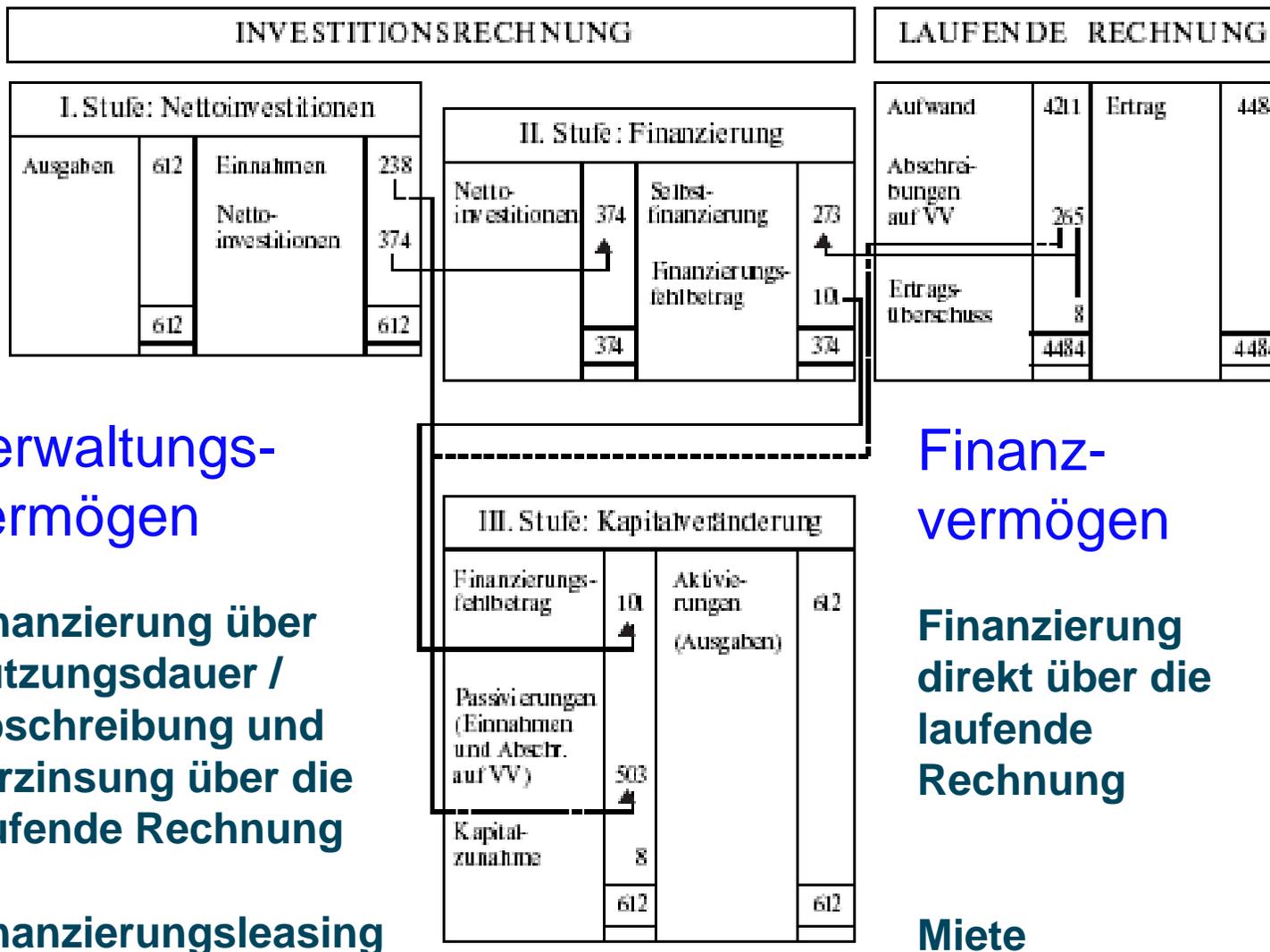
03.02.2012



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Besonderheiten im Finanzrecht I



Verwaltungs-  
vermögen

Finanzierung über  
Nutzungsdauer /  
Abschreibung und  
Verzinsung über die  
laufende Rechnung

Finanzierungsleasing

Finanz-  
vermögen

Finanzierung  
direkt über die  
laufende  
Rechnung

Miete

Kanton Zürich www.zh.ch



Finanzkontrolle www.fk.zh.ch



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Besonderheiten im Finanzrecht II

## Neue Ausgaben

- Neubauten
- Neue Aufgaben
- Erneuerungsunterhalt
- Finanzierungsleasing
- Finanzkompetenzen beim Parlament / Volk

## Gebundene Ausgaben

- Ersatz / Unterhalt
- Dringlichkeit / hoheitliche Aufgabe
- Miete
- Finanzkompetenzen bei Regierung





# Public-Private-Partnership

seit ~ 10 Jahren PPP

- Insbesondere bei Bildung und Gesundheit:
  - Parkhaus für Kantonsspital Winterthur
  - Medizinisches Zentrum Flughafen
  - Kantonsapotheke Schlieren
  - Fachhochschulen:
    - Hochschule für Angewandte Wissenschaft
      - Bibliothek Winterthur
      - Obst- und Weinbauschule Wädenswil
    - Pädagogische Hochschule Zürich
    - Hochschule der Künste Zürich
- Andere:
  - Prüfhalle für Strassenverkehrsfahrzeuge

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Wachstum des Bedarfs an Flächen



- Bevölkerungszahl steigt (Altersstruktur; Zuwanderung)
- Überproportionales Wachstum der Gesundheitskosten
- Bedarf an Bildungsstätten bei Hoch- und Berufsschulen
- Boden für Bauten ist beschränkt
- Landbesitzer verkaufen ungern; häufiger: Abtretung im Baurecht; Vorteil: Heimfall
- Kanton hat wenig Landreserven
- Landkäufe ohne konkretes Projekt haben keine Chance
- Parlamentsentscheide dauern lange
- **PPP sind interessant für grosse Investoren – aber nicht unbedingt unter dem Titel PPP**





# Miete versus Finanzierungsleasing



## Miete Finanzleasing

kündbar innert Jahresfrist

mindestens eine der 4 Bedingungen:

- Vertragsdauer >75% Nutzungsdauer
- Ende Vertrag Mietobjekt = Eigentum Mieter
- Mieter kann jederzeit Mietobjekt zu klar tieferem als Marktwert kaufen
- Mietobjekt kann ohne wesentliche Änderung nur vom Mieter genutzt werden

## Grundsatz

*keine Fremdfinanzierung durch  
Organisationseinheiten*





# Ablauf PPP Pädagogische Hochschule



- SBB (Schweizerische Bundesbahnen AG) offeriert mögliche Nutzung: 34'000 m<sup>2</sup> ab 2. OG
- Kauf unmöglich; unmittelbar neben HBhf
- Kanton zeigt Interesse
- SBB sucht mittels Submission TU (Totalunternehmer)
- Preisverhandlung SBB/Kanton – Implenia AG
- Pauschal TU-Vertrag für Grund- und Mieterausbau (Mietvertrag)
- Pauschal TU-Vertrag für Spezialausbau; Direktzahlung
- Kontrollen: Leistungserfüllung, Qualität, Termine und Abnahmen gemäss Vertrag versus Zahlung gemäss Zahlungsplan

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)

03.02.2012



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015

10

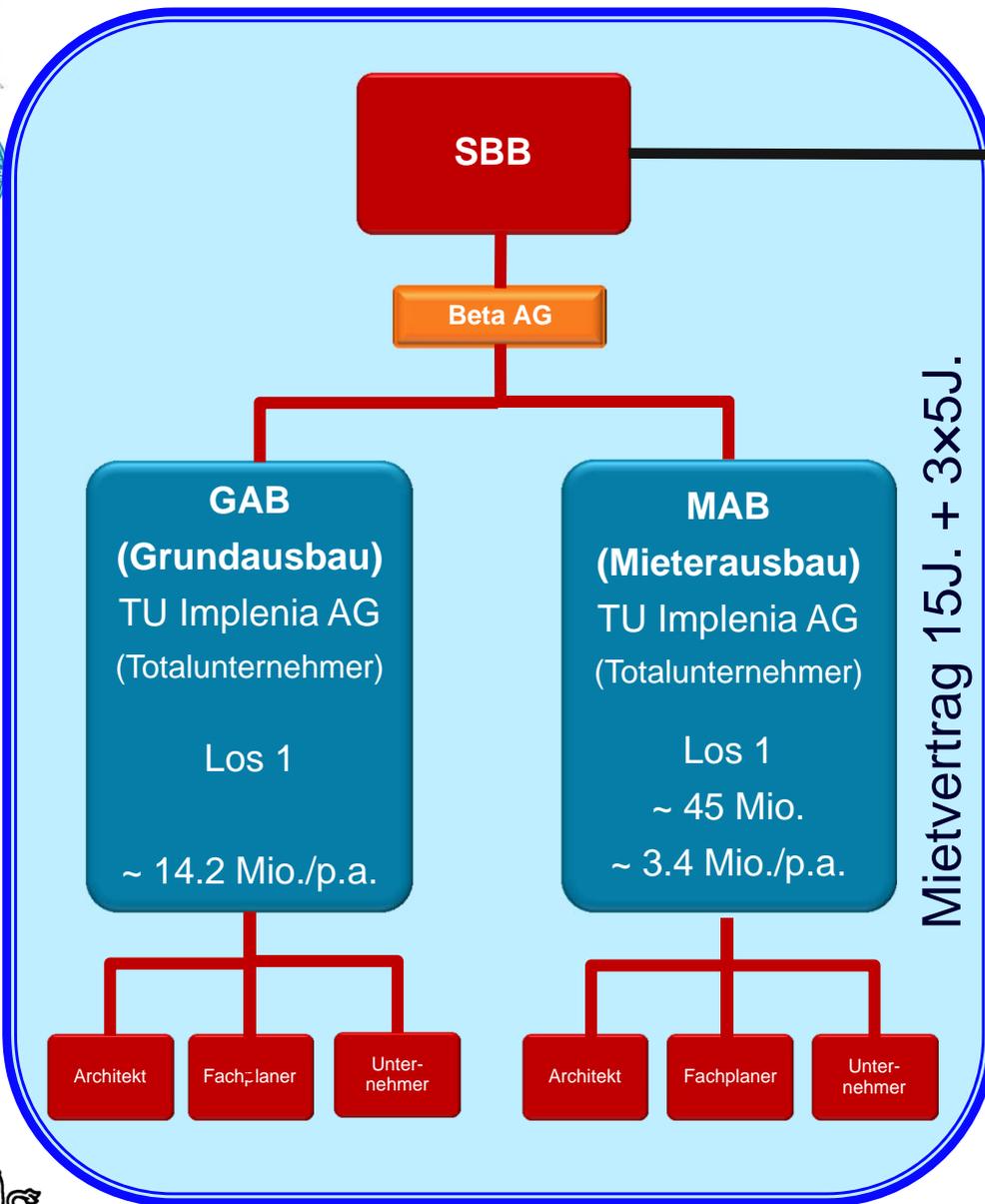


Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



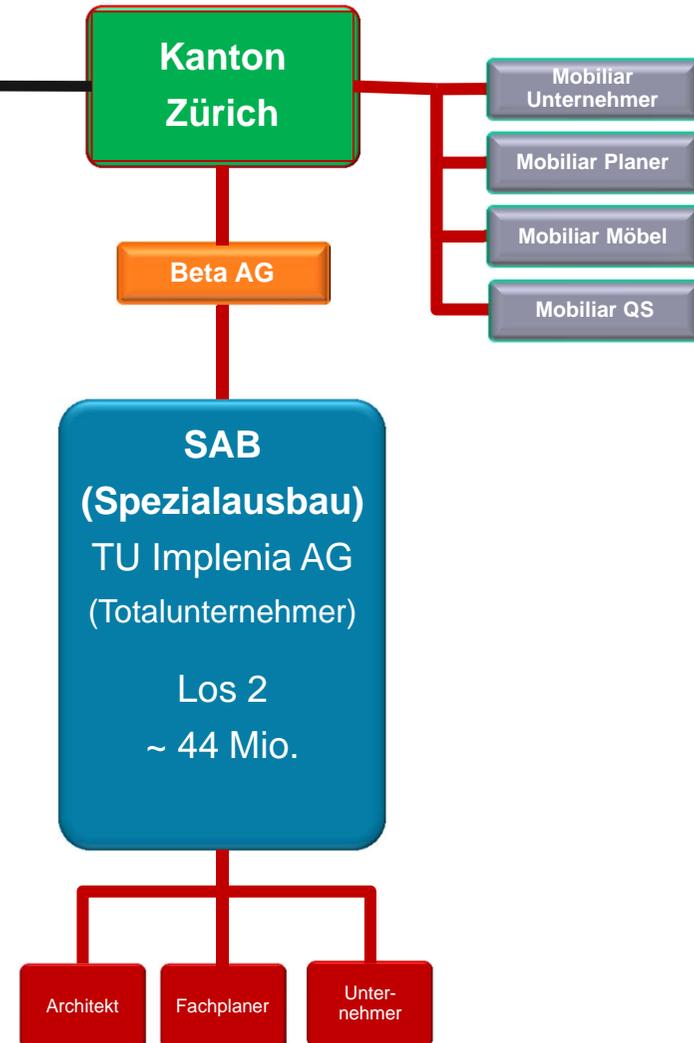
03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Mietvertrag 15J. + 3x5J.

# Bauteile



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Ablauf PPP Hochschule der Künste

- Durch Konkurs Swiss Dairy Food besitzt ZKB (Zürcher Kantonalbank) die Liegenschaft
- Gestaltungsplan ermöglicht Nutzung für 2 Hochschulen mit 80'000 m<sup>2</sup> in 9 Geschossen (darüber Wohngesch.)
- Kanton beteiligt sich an Machbarkeitsstudie, Evaluation unter 7 GU und Vergabe an TU (Allreal AG)
- TU-Vertrag für Grund- und Mieterausbau (Mietvertrag) sowie für Spezialausbau mit offener Abrechnung und Kostendach
- Verzicht auf finanzielle Kontrollen, weil Überschreitung Kostendach > €20 Mio. durch Planungsfehler TU sowie 1 Jahr Verzögerung der Inbetriebnahme alle Mehrkosten zu Lasten TU
- Verkauf Liegenschaft an Allreal-Toni AG (Betrieb)

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)

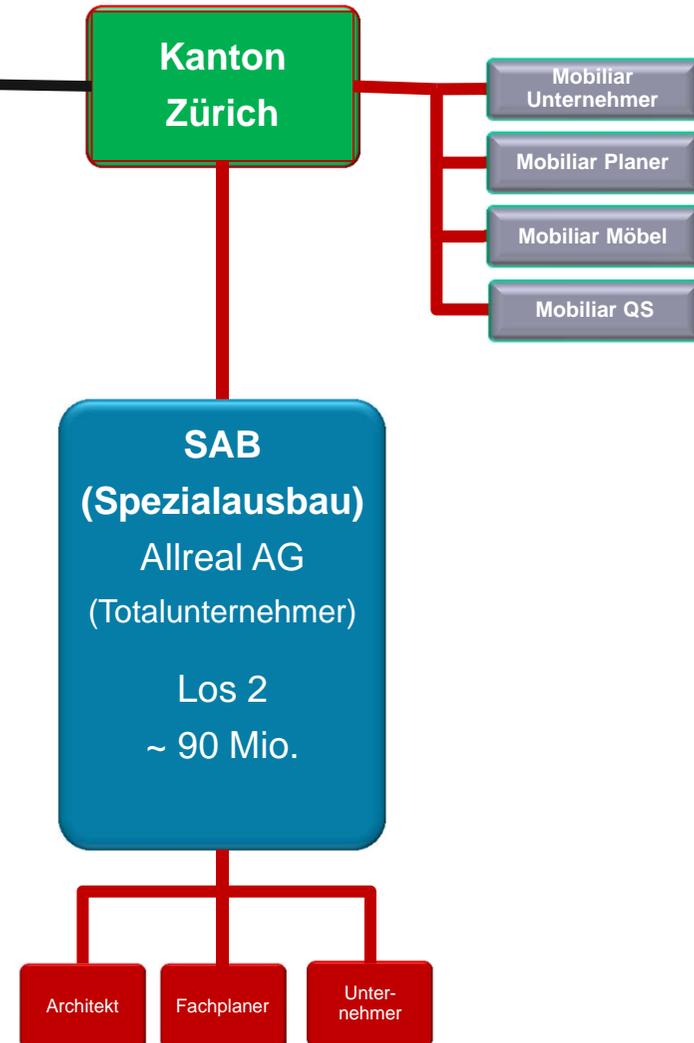
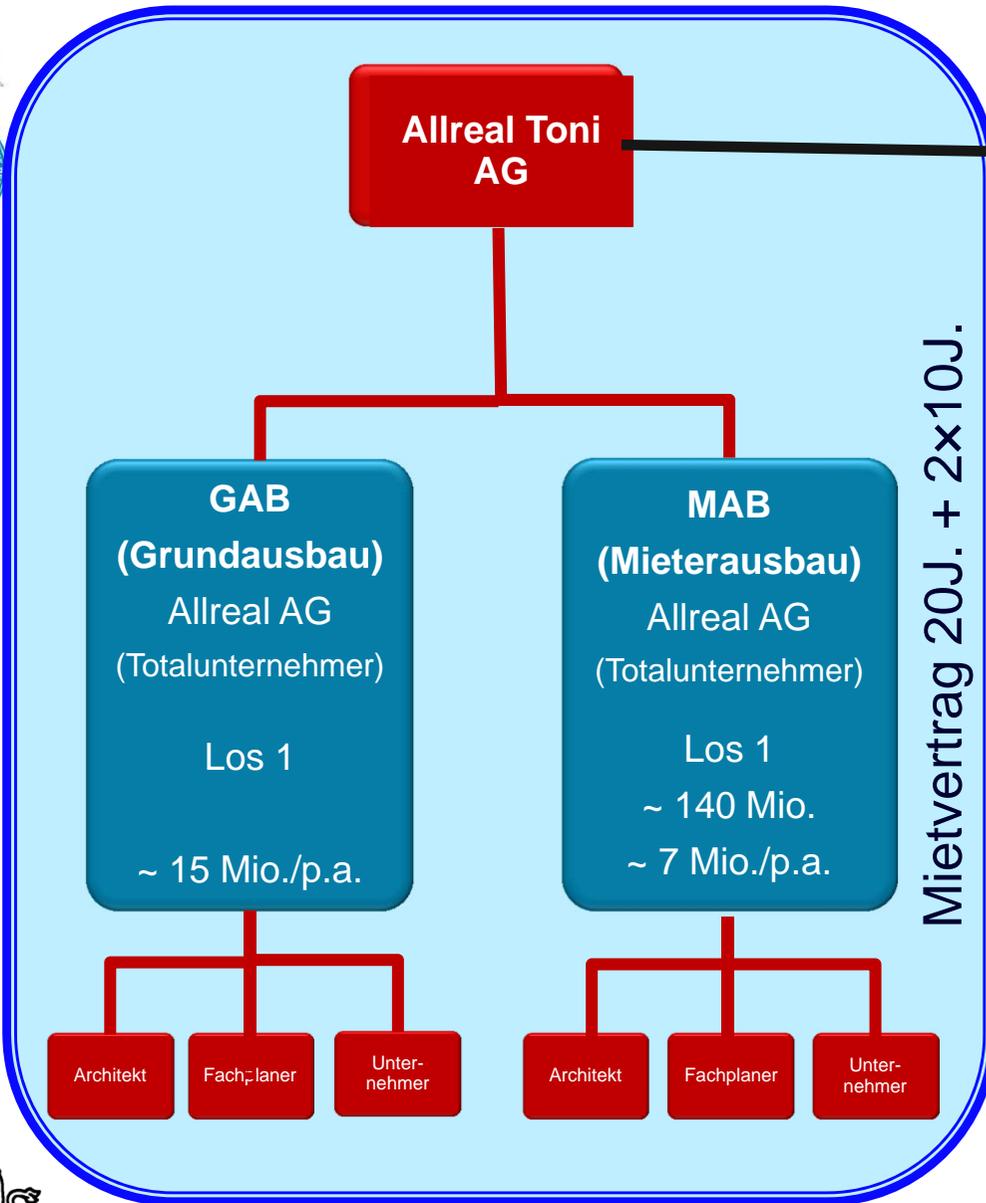


Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Bauteile

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)

03.02.2012



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# PPP aus Sicht Regierung



- Regierung möchte im Immobilienmanagement flexibel und rasch handeln können
- Mitsprache Parlament benötigt viel Zeit und verzögert Projekte
- Möglichst viel als gebundene Ausgaben deklarieren GAB / SAB





# PPP aus Sicht Parlament



- Parlament möchte (mit-)entscheiden können bei Finanzierungsleasing nicht nur MAB
- Wirtschaftlichkeit ist bei PPP zu prüfen (kurze Abschreibungsdauer 10-20 Jahre)
- Heimfall nach Ablauf Mietdauer oder Erwerb der Liegenschaft
- mehr Transparenz und Offenlegung, namentlich bei Unternehmen die als Landbesitzer, Investoren und GU/TU auftreten
- vermehrt Liegenschaften kaufen statt mieten

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)

03.02.2012



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015

15



# Prüfungen durch die FK



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)

- Frühzeitiges Erkennen von Finanzleasinggeschäften
- Beurteilen der Kompetenzen
- Prüfen von Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Nachschau
- langfristige Standortstrategien prüfen
- Einhaltung Submissionsrecht beachten
- Einhaltung GU/TU Verträge  
Leistungserfüllung, Qualität, Termine  
(Zahlungen), Abnahmen, Projektänderungen



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Realisierte Prüfungen durch die FK



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)

- **Frühzeitiges Erkennen von Finanzleasinggeschäften**
- **Beurteilen der Kompetenzen**
- Prüfen von Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Nachschau
- langfristige Standortstrategien prüfen
- **Einhaltung Submissionsrecht**
- **Einhaltung GU/TU Verträge (-)**  
Leistungserfüllung, Qualität, Termine (Zahlungen), Abnahmen, Projektänderungen



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Pädagogische Hochschule



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Pädagogische Hochschule



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015

# Hochschule der Künste





# Hochschule der Künste

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Hochschule der Künste



Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015



# Hochschule der Künste

Kanton Zürich [www.zh.ch](http://www.zh.ch)



03.02.2012

Finanzkontrolle [www.fk.zh.ch](http://www.fk.zh.ch)



Sankt Petersburg, 3. Juni 2015