

# **Weisung über das Immobilienmanagement im Bereich der Eidgenössischen Technischen Hochschulen**

**(Immobilienweisung ETH-Bereich)**

Vom 01. Januar 2016

---

*Der ETH-Rat,*

gestützt auf Art. 8 Abs. 4 der Verordnung vom 5. Dezember 2008 über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB)<sup>1</sup>,

*erlässt:*

## **1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1**           Gegenstand

<sup>1</sup> Diese Weisung regelt innerhalb des ETH-Bereichs Aufgaben, Zuständigkeiten und Steuerungsinstrumente des Immobilienmanagements.

<sup>2</sup> Sie erfasst unabhängig vom Immobilieneigentum sämtliche Immobilien, die entweder

- a. im Immobilienportfolio des ETH-Bereichs und seiner Institutionen enthalten sind,
- b. von den Institutionen des ETH-Bereichs genutzt werden oder
- c. die Aufgabenerfüllung des ETH-Bereichs massgeblich unterstützen.

Alle diese Immobilien führen im ETH-Bereich zu Folgekosten auf ihrem Lebenszyklus für deren Beschaffung, Nutzung und Betrieb, Anpassung und Sanierung, Unterhalt und Rückbau sowie Heimfallentschädigungen, zur Vereinnahmung oder Abgeltung von Miet-, Baurechts- oder Pachtzinsen, zu Verkaufserlösen oder zur Übernahme von Schadens- und Haftungsrisiken.

<sup>1</sup> SR 172.010.21

## 2. Abschnitt: Immobilienmanagement

### Art. 2 Leitsätze

<sup>1</sup> Immobilien sind ein strategisches Element der nationalen und internationalen Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des ETH-Bereichs.

<sup>2</sup> Das Immobilienmanagement des ETH-Bereichs ist auf die Immobilienstrategie des Bundes als Eigentümer abgestimmt und erfüllt nachhaltig die Anforderungen der ETH-Institutionen.

<sup>3</sup> Der Entwicklungsplanung des Kerngeschäfts der Lehre, der Forschung und des Wissens- und Technologietransfers (WTT) und den weiteren langfristigen Absichten folgend werden die infrastrukturellen Bedürfnisse (Nachfrage) sowie die Ausrichtung des Immobilienportfolios (Angebot) durch eine räumliche und finanzielle Planung ermittelt und durch Optimierung und Koordination abgeglichen.

<sup>4</sup> Der Handlungsspielraum zur Finanzierung des Kerngeschäfts wird durch eine langfristige Sicht auf die immobilienbezogenen Ausgaben (Bau, Unterhalt, Betrieb) sowie den Aufwand und Ertrag beeinflusst.

<sup>5</sup> Das Immobilienmanagement des ETH-Bereichs erfüllt seine Aufgaben nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Benutzerorientierung; sie berücksichtigen dabei die kulturellen und ökologischen Belange sowie die Anliegen der Menschen mit Behinderungen. Es sorgt für die rechtzeitige und wirtschaftliche Bereitstellung der baulichen Infrastruktur sowie für die angemessene Wert- und Funktionserhaltung.

<sup>6</sup> Der ETH-Rat als Bau- und Liegenschaftsorgan (BLO) strebt eine weitgehende Delegation der Zuständigkeiten und Kompetenzen im Immobilienmanagement an die Institutionen an. Er folgt dabei dem Subsidiaritätsprinzip und trägt die Gesamtverantwortung gegenüber der Eidgenossenschaft als Eigentümerin der Immobilien und als Zuständige für die Unterbringung der Institutionen. Die Interessen des Bundes werden vom ETH-Rat und den Institutionen gemeinsam vertreten und deren Wahrnehmung sichergestellt.

### Art. 3 Strategische Ziele

<sup>1</sup> Ergänzend zu Art. 2 der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 5. Dezember 2008 (VILB) werden die folgenden strategischen Ziele verfolgt:

- a. Verantwortungsvolles und aufeinander abgestimmtes Verhalten der Immobilienakteure im ETH-Bereich;
- b. Hohe Professionalität und Glaubwürdigkeit in der Aufgabenerfüllung und kontinuierliche Verbesserung der Leistung und Qualität auf allen Stufen;
- c. Erfüllung der Kernaufgaben der Lehre, Forschung und WTT in Immobilien im Eigentum des Bundes;
- d. Optimierungen im Bestand z.B. durch Verdichtung bestehender Standorte und Areale.

<sup>2</sup> Weitere Zielvorgaben des Bundesrats im Rahmen der strategischen Ziele des ETH-Bereichs gelten ebenso.

#### **Art. 4** Steuerungsinstrumente

<sup>1</sup> Der ETH-Rat und die Institutionen entwickeln, verwenden und pflegen gemeinsame Instrumente für ein Immobiliencontrolling, welches wirkungsvoll die stufengerechte strategische Steuerung des Immobilienmanagements ermöglicht.

<sup>2</sup> Sie verwenden im Immobilienmanagement folgende Instrumente zur Planung:

- a. Räumliche und finanzielle Gesamtkonzepte (RFGK) unter Einbezug der Unterhaltsplanung (Instandhaltung und Instandsetzung) und der Lebenszykluskosten;
- b. Normen und Standards;
- c. Investitionsplan;
- d. Jährliches Bauprogramm;

<sup>3</sup> Sie verwenden im Immobilienmanagement folgende Instrumente zur Berichterstattung:

- a. Periodische Berichterstattung;
- b. Bestandesführung / Kenngrössen;

<sup>4</sup> Zur Wahrung der Aufsichts- und Kontrollfunktionen führen der ETH-Rat und die Institutionen folgende immobilienbezogene Managementsysteme:

- a. Internes Kontrollsystem (IKS);
- b. Risiko Management System (RMS);
- c. Evaluationen

<sup>5</sup> Die obigen Steuerungsinstrumente werden in den Artikeln 17 ff. konkretisiert.

#### **Art. 5** Steuerungsmodell

<sup>1</sup> Ausgehend von der Entwicklungsplanung des Kerngeschäfts und den weiteren langfristigen Absichten sowie den davon abgeleiteten Einflussgrössen auf den Raumbedarf wird das zukünftige, erforderliche Raumangebot ermittelt und dieses dem bestehenden Raumangebot gegenübergestellt. Unter Berücksichtigung der strategischen Finanzplanung werden die räumlichen und finanziellen Gesamtkonzepte (RFGK) der Institutionen erstellt, deren Umsetzung den Institutionen des ETH-Bereichs obliegt. Die aus den RFGK fliessenden Massnahmen werden rollend in einem mehrjährigen Investitionsplan abgebildet; sämtliche durchzuführende Projekte werden in einem jährlichen Bauprogramm zusammengefasst.

<sup>2</sup> Der ETH-Rat konsolidiert ein übergeordnetes RFGK des ETH-Bereichs und fasst somit die Räumlichen Gesamtkonzeptionen der ETH-Institutionen mit einer institutionenübergreifenden Sicht zusammen.

<sup>3</sup> Das Steuerungsmodell wird in Anhang 1 grafisch dargestellt.

### 3. Abschnitt: Organisation und Zuständigkeiten

#### Art. 6 ETH-Rat

<sup>1</sup> Der ETH-Rat ist als Bau- und Liegenschaftsorgan (BLO) verantwortlich für die Erfüllung der Aufgaben gemäss Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 5. Dezember 2008 (VILB)<sup>2</sup>. Er übt hierzu seine Steuerungs-, Aufsichts- und Kontrollfunktion aus und nimmt die Aufgaben der langfristigen Entwicklungsplanung (RFGK), des strategischen Controllings, der Koordination und der Rechenschaft gegenüber den Eidgenössischen Räten und den Bundesstellen wahr und unterstützt die Institutionen in deren Immobilienmanagement. Er ist gegenüber dem Bund der allein verantwortliche Ansprechpartner. Die Aufgaben des ETH-Rats als BLO werden innerhalb der Verwaltungseinheit wie folgt aufgeteilt:

- Gremium ETH-Rat
- Auditausschuss ETH-Rat
- Präsident ETH-Rat
- Bereich Immobilien des Stabs ETH-Rat

<sup>2</sup> Die Aufgabenteilung wird in Anhang 2 grafisch dargestellt.

#### Art. 7 Gremium ETH-Rat

Das Gremium ETH-Rat übt die übergeordnete strategische Steuerung des Immobilienmanagements aus. Er ist als BLO für die Planung des Immobilienportfolios als Ganzes zuständig und verabschiedet durch Beschluss das Budget, die mittelfristige Investitionsplanung und das Bauprogramm, die Langfristplanung anhand der Räumlichen und Finanziellen Gesamtkonzepte und genehmigt von den Institutionen beantragte Investorenmodelle im Einzelfall.

#### Art. 8 Auditausschuss ETH-Rat

Die Zuständigkeit des Auditausschusses für alle strategischen Belange in Bezug auf Risiko, interne Kontrolle, Audit und Berichterstattung gilt auch im Immobilienbereich und stellt im Auftrag des ETH-Rats die integrale und ganzheitliche Betrachtungsweise sicher. Er überwacht deshalb das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risk-Management und genehmigt die jährliche Berichterstattung und Massnahmenplanung.

#### Art. 9 Präsident ETH-Rat

<sup>1</sup> Der Präsident ETH-Rat vertritt im Rahmen der vom Bundesrat vorgegebenen strategischen Ziele die Interessen der Eidgenossenschaft als Eigentümerin der ETH-Immobilien nach Innen sowie gegenüber Dritten.

<sup>2</sup> SR 172.010.21

<sup>2</sup> Der Präsident des ETH-Rats ist für die erforderlichen Beschlüsse im Namen des ETH-Rats zu den festgelegten Meilensteinen bei den Bauprojekten der Institutionen und der dazu notwendigen Kredite zuständig. Er genehmigt alle Immobilientransaktionen (Kauf/Verkauf, Pacht), die Kofinanzierungen mit Drittmitteln und grössere Mietgeschäfte. Er überwacht als IKS-Verantwortlicher das Funktionieren und die Weiterentwicklung des IKS im Immobilienmanagement.

<sup>3</sup> Er kann Geschäfte von besonderer Tragweite oder mit präjudizieller Wirkung, die in seinen Aufgabenbereich gemäss Anhang 2 fallen, dem ETH-Rat und dem Audit-ausschuss zur Beschlussfassung unterbreiten.

<sup>4</sup> Er ist der IKS-Verantwortliche im Immobilienmanagement.

<sup>5</sup> Er erlässt sämtliche Ausführungsbestimmungen im Immobilienmanagement.

#### **Art. 10** Bereich Immobilien des Stabs ETH-Rat

<sup>1</sup> Der Bereich Immobilien des Stabs ETH-Rat (Immobilien ETH-Rat) unterstützt und berät den ETH-Rat, dessen Präsidenten sowie die Institutionen.

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit der Finanzberichterstattung und der Kontrolle übernimmt er als linienverantwortliche Stelle die operativen Aufgaben als BLO, entlastet den Präsidenten weitgehend vom BLO-Tagesgeschäft als Drehscheibe zwischen den Institutionen und der Bundesverwaltung und entwickelt und führt für den ETH-Rat ein Immobiliencontrolling, welches die stufengerechte strategische Steuerung des Immobilienmanagements erlaubt. Es untersteht der Kontrolle des Präsidenten und des Auditausschusses und berichtet periodisch an diese über die Zielerfüllung. Für eine wirkungsvolle Aufgabenerfüllung ist der Bereich Immobilien ETH-Rat berechtigt, den Institutionen Anweisungen zu erteilen (z.B. bei erforderlichen Korrekturen der gemeldeten Werte, der Ergebnisse oder der Prozesse bei Fehlern oder Unregelmässigkeiten sowie zur Nachreichung ausstehender Nachweise).

<sup>3</sup> Der IKS-Beauftragte ist ein Mitarbeitender des Bereichs Immobilien des Stabs ETH-Rat.

<sup>4</sup> Der Bereich Immobilien des Stabs ETH-Rat vertritt den ETH-Bereich in immobilienbezogenen Gremien und Arbeitsgruppen des Bundes soweit der ETH-Rat, der Präsident des ETH-Rats oder die FKI im Einzelfall keine abweichende Lösung beschliessen.

#### **Art. 11** Institutionen

<sup>1</sup> Den Institutionen des ETH-Bereichs obliegt der Vollzug sämtlicher Aufgaben des Immobilienmanagements gemäss VILB (vgl. Anhang 3, Funktionendiagramm), soweit diese Weisung keine anderweitige Zuständigkeit vorsieht.

<sup>2</sup> Gegenüber dem ETH-Rat werden im Immobilienmanagement die Institutionen durch ein bezeichnetes Mitglied der jeweiligen Schulleitung bzw. Direktion vertreten.

<sup>3</sup> Sie führen im Auftrag des Bundes eine Mandatsbuchhaltung nach dessen Vorgaben. Dabei wenden sie insbesondere die Artikel 28–32, 34–39 sowie 49–52a der Finanzhaushaltverordnung vom 5. April 2006 an.

<sup>4</sup> Der ETH-Rat kann hierzu Ausführungsbestimmungen erlassen.

**Art. 12** Führungskoordination Immobilien (FKI)

<sup>1</sup> Die Führungskoordination Immobilien (FKI) sorgt für die Aufgabenkoordination und den Erfahrungsaustausch innerhalb des ETH-Bereichs und des Stabs ETH-Rat.

<sup>2</sup> Sie erarbeitet zu Händen des Präsidenten des ETH-Rates die zum Vollzug dieser Weisung notwendigen Ausführungsbestimmungen sowie Normen und Standards bezüglich Kenngrößen und Schlüsselkennzahlen.

<sup>3</sup> Ihr obliegt die Projektsteuerung bei institutionenübergreifenden Projekten im Immobilienbereich sowie die Vorbereitung und Bereinigung der Bauprogramme und Investitionspläne.

<sup>4</sup> Der FKI gehören ein Vertreter des ETH-Rates (Vorsitz), je ein Vertreter der Hochschulen sowie ein Vertreter der Forschungsanstalten an. Das Aktuariat obliegt dem Bereich Immobilien des Stabs ETH-Rat.

**Art. 13** Erfahrungsaustausch der Immobilienfachorgane (ERFA Immobilien)

<sup>1</sup> Die FKI setzt das Immobilienfachorgan (ERFA Immobilien) ein. Darin sind die beiden Hochschulen, die Forschungsanstalten sowie der Bereich Immobilien ETH-Rat (Vorsitz) vertreten.

<sup>2</sup> Die ERFA Immobilien dient

- a. dem Austausch der Immobilienfachorgane über Erfahrungen und Innovationen;
- b. der Vorbereitung der konsolidierten Budgetierung und Berichterstattung;
- c. der Durchführung von gemeinsamen Projekten insbesondere im Auftrag der FKI sowie
- d. der Förderung der Innovationsfähigkeit und der Effizienz des ETH-Bereichs bei der operativen Abwicklung des Immobilienmanagements.

**Art. 14** Erfahrungsaustausch der Baufinanzfachorgane (ERFA FinBau)

<sup>1</sup> Die FKI setzt das Baufinanzfachorgan (ERFA FinBau) ein. Darin sind die beiden Hochschulen, die Forschungsanstalten sowie der Bereich Immobilien ETH-Rat (Vorsitz) vertreten.

<sup>2</sup> Die ERFA Finbau dient

- a. der Konkretisierung der gemeinsamen Verfahren zur Finanzbuchhaltung, Werteführung und Rechnungslegung;
- b. dem Erfahrungsaustausch sowie der Feststellung von Verbesserungsansätzen sowie
- c. der Durchführung von gemeinsamen Projekten insbesondere im Auftrag der FKI.

**Art. 15** Weitere Arbeitsgruppen und Gremien

Die FKI setzt bei Bedarf temporäre oder ständige Arbeitsgruppen oder Gremien zur Koordination ein. Diese dienen der Behandlung institutionenübergreifender Themen oder Projekte, die gemeinsame Interessen verfolgen oder Vorgaben des Bundes oder des ETH-Rats als BLO gemeinsam umsetzen wie z.B. Energie und Umwelt, Erdbebensicherheit oder hindernisfreies Bauen.

**Art. 16** Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten ergeben sich aus dem Funktionendiagramm gemäss Anhang 3 dieser Weisung.

#### **4. Abschnitt: Aufgaben**

**Art. 17** Räumliche und finanzielle Gesamtkonzepte (RFGK)

<sup>1</sup> Die Institutionen erstellen gemäss den Vorgaben des ETH-Rats und der FKI gleichzeitig mit ihren Entwicklungsplanungen alle vier Jahre ihre räumlichen und finanziellen Gesamtkonzepte (RFGK).

<sup>2</sup> Die RFGK der Institutionen geben als Planungsgrundlage des zukünftigen Immobilienportfolios für einen Zeitraum von 12 Jahren Auskunft über:

- a. den Bedarf an Immobilien und dessen Deckung;
- b. den angestrebten Zustand der Bauten;
- c. den Investitionsbedarf;
- d. die Finanzierbarkeit der Bedarfsdeckung, einschliesslich Aufwendungen für den Betrieb, die Wert- und Funktionserhaltung und die Erweiterung des Immobilienportfolios sowie für den Rückbau von Bauten.

<sup>3</sup> Die RFGK unterliegen der Genehmigung des ETH-Rates. Dabei werden namentlich geprüft:

- a. die Plausibilität der Annahmen;
- b. die Anwendung von geeigneten Normen und Standards;
- c. die Übereinstimmung mit der langfristigen Entwicklungsplanung des Kerngeschäfts;
- d. die finanzielle Tragbarkeit;
- e. die Wirtschaftlichkeit.

<sup>4</sup> Die Institutionen führen die Grundlagendaten der RFGK jährlich nach.

<sup>5</sup> Die Institutionen legen dem ETH-Rat periodisch nach vier Jahren ihre RFGK zusammen mit den Entwicklungsplänen des Kerngeschäfts zur Genehmigung vor. Der ETH-Rat kann bei Änderungen der übergeordneten Vorgaben eine Anpassung der RFGK innerhalb von sechs Monaten verlangen.

<sup>6</sup> Die genehmigten RFGK der Institutionen bilden die Grundlage des übergeordneten RFGK des ETH-Bereichs.

#### **Art. 18** Investitionsplan

<sup>1</sup> Die Institutionen unterbreiten dem ETH-Rat jährlich die auf vier Jahre ausgelegte rollende Investitionsplanung zur Genehmigung. Die Investitionsplanung folgt der vom ETH-Rat vorgegebenen Systematik und weist die notwendigen Zahlungs- und Verpflichtungskredite aus.

<sup>2</sup> Die vierjährige Investitionsplanung bildet die Grundlage des jährlichen Bauprogramms.

#### **Art. 19** Bauprogramm

<sup>1</sup> Die Institutionen reichen dem ETH-Rat ihre jährlichen Bauvorhaben zur Genehmigung und Aufnahme in das jährliche Bauprogramm ein. Die Bauvorhaben werden hinsichtlich Dringlichkeit und Wichtigkeit, Projektreife, Finanzierbarkeit sowie Übereinstimmung mit dem RFGK beurteilt.

<sup>2</sup> Das jährliche Bauprogramm des ETH-Bereichs bildet die Grundlage zur Einholung der erforderlichen Verpflichtungskredite für sämtliche Vorhaben im Immobilienmanagement des ETH-Bereichs.

#### **Art. 20** Immobiliengeschäfte

<sup>1</sup> Der Präsident ETH-Rat ist zuständig für die sachenrechtlichen Verfügungsgeschäfte über die Immobilien des ETH-Bereichs im Eigentum des Bundes, soweit diese Geschäfte den Kauf, Verkauf oder Tausch sowie die Begründung, Änderung, Ausübung und Aufhebung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten, bzw. die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baurechten und anderen beschränkten dinglichen Rechten an Immobilien betreffen.

<sup>2</sup> Er kann die Vorbereitung, den Abschluss und den Vollzug von Immobiliengeschäften im Namen des ETH-Rates als BLO an Dritte delegieren.

#### **Art. 21** Vertrags- und Vergabewesen

<sup>1</sup> Die Vergabe und der Abschluss von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen, die Beauftragung Dritter als Beschaffungsstellen des Bundes obliegt den Institutionen.

<sup>2</sup> Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien und Grundstücken des ETH-Bereichs im Eigentum des Bundes an Dritte sowie die Miete und Pacht von Drittliegenschaften oder Grundstücken Dritter obliegt den Institutionen. Übersteigt der Miet- bzw. Pachtzins im Einzelfall den Betrag von CHF 2 Mio. pro Jahr, ist vorgängig die Genehmigung des Präsidenten ETH-Rat einzuholen.

<sup>3</sup> Bei ausserordentlichen Miet- bzw. Vermietverhältnissen z.B. in Verbindung mit strategischen Initiativen im Kerngeschäft der Lehre, Forschung und WTT oder



überlangen Mietdauern länger als 12 Jahre ist die Genehmigung des Gremiums des ETH-Rats erforderlich.

**Art. 22**            Alternative Finanzierungen

<sup>1</sup> Alternative Finanzierungsmodelle wie die Einbringung von Drittmitteln (Kofinanzierungen) aus Schenkungen und Sponsoring, Investorenmodelle, und die Abgabe von Baurechten dürfen den ETH-Bereich bei der Erfüllung seines Leistungsauftrags nicht beeinträchtigen und die Interessen des Bundes als Eigentümer sind mit Sorgfalt zu sichern.

<sup>2</sup> Deren konkrete Anwendung bedarf im Einzelfall der Genehmigung durch den ETH-Rat.

<sup>3</sup> Der ETH-Rat legt die in Frage kommenden Investorenmodelle, die anzuwendenden Beurteilungskriterien und Standards sowie die Genehmigungsprozesse in einer Ausführungsbestimmung fest.

<sup>4</sup> Anhang 3 regelt hierzu die Zuständigkeiten und Verfahren.

**Art. 23**            Berichterstattung

<sup>1</sup> Der ETH-Rat ist für die Berichterstattung und die Rechenschaftslegung nach Massgabe des Bundes gegenüber den Eidgenössischen Räten und den Bundesstellen zuständig. Dies umfasst die Entgegennahme, die Prüfung, die Freigabe und die Weiterleitung sämtlicher Immobilienwerte der Institutionen für die Staatsrechnung des Bundes.

<sup>2</sup> Die Berichterstattung erfolgt massgeblich in den folgenden Berichtsgefässen:

- a. Werte der Finanzbuchhaltung (Quartalsreporting, Jahresabschluss);
- b. Verpflichtungskontrolle gemäss Art. 15 FHV;
- c. Reporting Grossprojekte grösser als 10 Mio. Fr. (als Statusbericht gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a VILB);
- d. Immobilienreport und Geschäftsbericht des ETH-Rates über den ETH-Bereich.

<sup>3</sup> Neben der vom Bund verlangten quartalsweisen Berichterstattung über die Werte der Mandatsbuchhaltung berichten die Institutionen halbjährlich ihre Investitionen und Aufwände/Erträge aus dem Finanzierungsbeitrag.

<sup>4</sup> Der ETH-Rat legt die Periodizität, den Inhalt und die den Institutionen zu erbringenden Meldewerte, Nachweise und Deklarationen in einer Ausführungsbestimmung fest.

**Art. 24**            IKS

<sup>1</sup> Die Institutionen des ETH-Bereichs verfügen über interne Kontrollsysteme (IKS) für die finanzrelevanten Prozesse im Immobilienmanagement nach Massgaben des Bundes und des ETH-Rats.

<sup>2</sup> Der ETH-Rat verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS) für seine finanzrelevanten Prozesse im Immobilienmanagement. Dieses baut auf den IKS der Institutio-

nen als Grundlage auf. IKS-Verantwortlicher ist der Präsident des ETH-Rats, der IKS-Beauftragte Immobilien ist ein Mitarbeitender des Bereichs Immobilien ETH-Rat. Der ETH-Rat erhält nach Massgabe des Bundes (IKS-Leitfaden) von den Institutionen die erforderlichen Nachweise und Bestätigungen. Das interne Audit und die EFK prüfen die IKS der Institutionen und des ETH-Rats auf die Einhaltung der Bestimmungen und die Umsetzung von beschlossenen Anpassungen. Der IKS-Beauftragte schlägt dem Auditausschuss Prüfpunkte für das jährliche Prüfprogramm des Internen Audits vor.

<sup>3</sup> Aufgabe des ETH-Rats ist es, ausgehend von den Nachweisen und Bestätigungen der Institutionen, deren gemeldete Werte auf Plausibilität zu prüfen und bei Bedarf deren Bereinigung zu veranlassen sowie diese Werte gegenüber dem Bund zu vertreten.

#### **Art. 25** Risk Management

<sup>1</sup> Der ETH-Rat und die Institutionen des ETH-Bereichs beobachten innerhalb ihrer Risk Management Systeme (RMS) die immobilienrelevanten Risiken und ergreifen entsprechende Massnahmen.

<sup>2</sup> Auf Vorschlag des Bereichs Immobilien des Stabs ETH-Rat genehmigt der Auditausschuss die zu beobachtenden Risiken und legt die Vorgaben zur Berichterstattung fest. Der Auditausschuss überwacht die RMS und befindet über Massnahmen zu deren Anpassungen.

<sup>3</sup> Der Bereich Immobilien des Stabs ETH-Rat erarbeitet zusammen mit den Institutionen einen jährlichen RMS-Bericht und legt diesen dem Auditausschuss zur Genehmigung vor.

<sup>4</sup> Das interne Audit prüft die Risk Management Systeme (RMS) der Institutionen und des ETH-Rats auf die Einhaltung der Bestimmungen und der beschlossenen Anpassungen.

#### **Art. 26** Ausführungsbestimmungen

<sup>1</sup> Der Präsident des ETH-Rats erlässt zu den Bestimmungen der Immobilienweisung entsprechende Ausführungsbestimmungen und regelt diese darin verbindlich.

<sup>2</sup> Die Erarbeitung erfolgt in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Institutionen innerhalb der FKI.

#### **Art. 27** Weitere Aufgaben

Die weiteren Aufgaben und deren Zuständigkeiten ergeben sich aus dem Funktionsdiagramm gemäss Anhang 3.

## **5. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

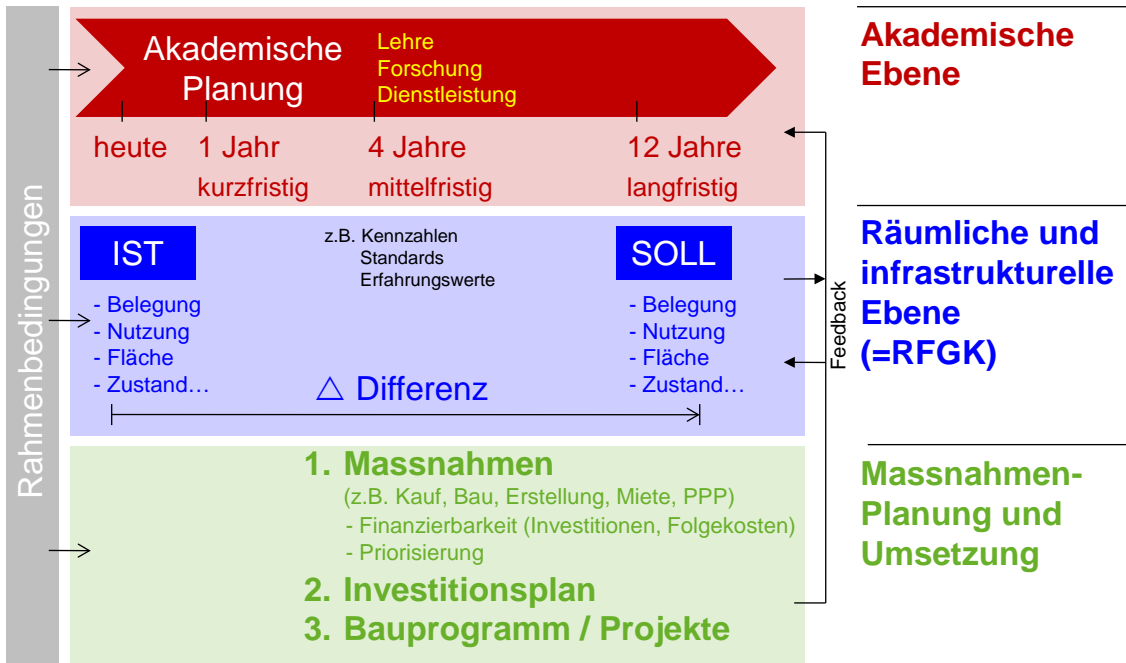
### **Art. 28** Inkrafttreten

Diese Weisung tritt am 01. Januar 2016 in Kraft.

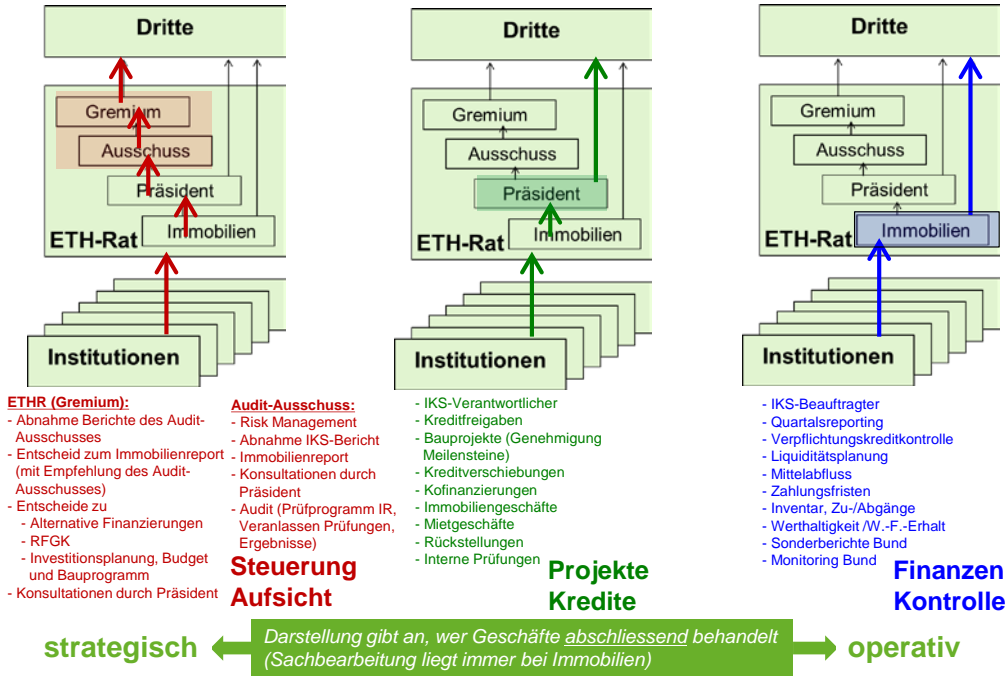
Im Namen des ETH-Rates

Der Präsident: Fritz Schiesser

Anhang 1  
(Art. 5 Abs. 3)



Anhang 2  
(Art. 6 Ab. 2)



Anhang 3

(Art. 11 Abs. 1, Art 16, Art 22 Abs. 4 und Art 27)

(Funktionendiagramm)

**Verantwortlichkeiten im Immobilienmanagement des ETH-Bereiches (Funktionendiagramm)**

Legende: G K A E D M i

G Abschliessende Genehmigung      M Mitwirkung      A Antrag  
 E Entscheid, resp. Entscheidungsstufe      i Informationsrecht      K2 Aufsicht K / Stichprobenkontrollen  
 D Durchführung      K Kontrolle / IKS

Aufgabe/Aktivität	VILB								Immobilienweisung							
	Periodizität	Parl	BR	EFV	BBL	WBF	ETH-Rat BLO	ETH-Rat Gremium	Audit-Ausschuss	ETH-Rat Präsident	ETH-Rat Immo	Institution SL/Dir	FKI	erfa Immo	erfa finbau	
<b>A. Strategisches Immobilien-Management</b>																
1. Räumliche und finanzielle Gesamtkonzepte als mittel-/langfristige Perspektivplanung der gesamten Unterbringung gem. Art. 7 Abs. 1 und 2 und Investitions- und Folgekosten nach Art. 2 Abs. 1; Planungs- und Prognosehorizont 4 resp. 12 Jahre	rollend			i	K2	i	G									
1.1 Konzeptionelle Ausgestaltung								G					E		D	
1.2 Stufe der Institutionen	rollend							G		E2	K	D/E1/A				
1.3 Konsolidierung Stufe ETH-Bereich	alle vier Jahre (z.H. BFI-B)			i	K2	i		E		A	D	M				
2. Wert- und Funktionserhaltung:																
2.1 Grundstrategie u.a. mit Differenzierung nach Kern- und Dispositionsbestand	4 Jahre				G	i	E	E3/A		E2		D/E1/A	M			
2.2 rollende Massnahmenplanung	jährlich				i	i	E			i	K	D/E				
3. Investitionsplanung (4 Jahre) auf Basis räumlicher und finanzieller Gesamtkonzepte	jährlich	i	i	i	K	i	E					D/E/A				
3.1 Stufe der Institutionen	jährlich									G	K					
3.2 Konsolidierung Stufe ETH-Bereich	rollend	i	i	i	K	i	E	G		E/A	D		M			
4. Normen und Standards u.a. der KBOB	laufend				i		E									
4.1 Erarbeitung und Erlass	laufend				i		E				M	M	D/E	M		
4.2 Anwendung	laufend										K	D	i	i		

Aufgabe/Aktivität	VILB								Immobilienweisung							
	Periodizität	Parl	BR	EFV	BBL	WBF	ETH-Rat BLO	ETH-Rat Gremium	Audit-Ausschuss	ETH-Rat Präsident	ETH-Rat Immo	Institution SL/Dir	FKI	erfa Immo	erfa finbau	
5. Kofinanzierungen mit Drittmitteln: Erarbeitung und Pflege der Rahmenvereinbarung	4 Jahre			M/E	M/E	M/E	D/E			E	D	M	M			
<b>B. Voranschlag / Finanzplanung</b>																
1. Einholen des Verpflichtungskredits mittels Bauprogramm als Teil der Botschaft zum Voranschlag	jährlich	G	E4	K	E2	E3 Doppelantrag mit EFD	D/E1/A	E3/A		E2/A	D	E1/A	M	M		
2. Einholen des Investitionskredits (Voranschlag) und des Abschreibungskredits	jährlich	G	E3	K	E2	i	E1/A	E3/A		E2	D	E1/A	M			
3. Einholen des Aufwandskredits Unterbringung (Miete)	jährlich	G	E	K	M	A	M	i			D	M				
4. Kreditverschiebung zwischen Investitionskredit und Finanzierungsbeitrag (+/- 20 % von IK)	jährlich			i	E2	G	D/E1	i		E2/A	D	E1/A				
<b>C. Umsetzungsmassnahmen</b>																
1. Kauf von Grundstücken:																
1.1 Kauf < 10 Mio Fr.	bedarfsw				i		D/E	i		E2	D	E1/A				
1.2 Kauf > 10 Mio Fr. (Bestandteil Bauprogramm)	bedarfsw	G	E4	K	E2	E3 Doppelantrag mit EFD	D/E1	E3/A		E2	D	E1/A				
2. Kofinanzierung: Antrag mit Projektbeschreibung inkl. Vereinbarung mit Drittmittelgeber und Risikobeurteilung	bedarfsw			i	G	i	D/E/A			E2	M/K	D/E1/A				
3. Verkauf (unter Beachtung Art. 13)	bedarfsw				G		D/E	i		E2	M/K	D/E1/A				
4. Abgabe von Grundstücken im Baurecht:																
4.1 Baurechte an Dritte für Nutzungen ohne Bezug zum Leistungsauftrag ETH	bedarfsw				G		D/E/A	E3/A		E2	M/K	D/E1/A				
4.2 Investorenmodelle für Nutzungen in Ergänzung des Leistungsauftrags, z.B. studentisches Wohnen, Hotel etc. (kein Eigenbedarf ETH, Betrieb und Unterhalt durch Dritte)	bedarfsw				G		D/E/A	E3/A		E2	M/K	D/E1/A				
4.3 Leasing- und PPP-Geschäfte (Deckung des Eigenbedarfs zur Erfüllung des Leistungsauftrags der ETH, jeweils mit Rückmiete und/oder Amortisation); auch ohne Abgabe von Baurechten																

	Aufgabe/Aktivität	VILB							Immobilienweisung							
		Periodizität	Parl	BR	EFV	BBL	WBF	ETH-Rat BLO	ETH-Rat Gremium	Audit-Ausschuss	ETH-Rat Präsident	ETH-Rat Immo	Institution SL/Dir	FKI	erfa Immo	erfa finbau
4.3.1	Rückmiete / Operatives Leasing (gemäss FHG <sup>1</sup> ) (ohne Miete)	bedarfsw			E2	E2	i	D/E1/A	E3/A		E2	M/K	D/E1/A			
4.3.2	Finanzierungsleasing (Bestandteil Bauprogramm)	bedarfsw	G	E4	K	E2	E3	D/E1/A	E3/A		E2/A	M/K	D/E1/A			
4.4	Abgeltung des damit verbundenen Aufwands und Vereinnahmung des Ertrags	laufend						D					D			
5.	Mit-/Gesamteigentum	bedarfsw			i	E2	E2	D/E1/A	E3/A		E2/A	M/K	D/E1/A			
6.	Dienstbarkeiten															
6.1	gewähren (exkl. Baurechte)	bedarfsw						D/E			G	D	E1/A			
6.2	erhalten	bedarfsw						D/E			G	D	E1/A			
7.	Kaufrechte (Vormerkung)															
7.1	gewähren	bedarfsw				G		D/E/A			E2/A	M/K	D/E1/A			
7.2	erhalten	bedarfsw						D/E			G	M/K	D/E1/A			
8.	Miete/Pacht															
8.1	Anmiete/Pacht	bedarfsw						D/E								
8.1.1	Miete/Pacht > 2.0 Mio Fr./Jahr im Einzelfall a. Ordentliche Mietverhältnisse ohne übergeordnete Fragestellungen b. Ausserordentliche Mietverhältnisse z.B. in Verbindung mit strategischen Initiativen im Kerngeschäft oder überlange Mietdauern								G	M	G	M/K	D/E1/A			
8.1.2	Miete/Pacht < 2.0 Mio Fr./Jahr im Einzelfall												D/E			
8.2	Vermietung/Verpachtung	bedarfsw						D/E								
8.2.1	Vermietung/Verpachtung > 2.0 Mio Fr./Jahr im Einzelfall a. Ordentliche Vermietverhältnisse ohne übergeordnete Fragestellungen b. Ausserordentliche Vermietverhältnisse z.B. in Verbindung mit strategischen Initiativen im Kerngeschäft oder überlange Mietdauern	bedarfsw							G	M	G	M/K	D/E1/A			
8.2.2	Vermietung/Verpachtung < 2.0 Mio Fr./Jahr im Einzelfall	bedarfsw											D/E			
8.2.3	Abgeltung des damit verbundenen Aufwands und Vereinnahmung des Ertrags	laufend											D			
9.	Übernahme/Abgabe von Grundstücken an/von anderen BLO	bedarfsw									G	M/K	D/E/A			
10.	Entgegennahme von Schenkungen, letztwilligen Verfügungen etc. z.G. Immobilieneigentum der Institutionen	bedarfsw									G	M/K	D/E/A			

<sup>1</sup> SR 611.0



	Aufgabe/Aktivität	VILB							Immobilienweisung							
		Periodizität	Parl	BR	EFV	BBL	WBF	ETH-Rat BLO	ETH-Rat Gremium	Audit-Ausschuss	ETH-Rat Präsident	ETH-Rat Immo	Institution SL/Dir	FKI	erfa Immo	erfa finbau
<b>D.</b>	<b>Werteführung, Finanzbuchhaltung</b>															
1.	Führen der Verpflichtungskredite und der Investitionskredite im Detail	laufend						D/K				M/K	D			
2.	Liquiditätsplanung für Investitionen in Bundesliegenschaften (Investitionskredit für Projektierung und Ausführung)	monatlich			i	i		D/K				M/K	D			
3.	Mittelauszahlung für Investitionen in Bundesliegenschaften auf Basis der Liquiditätsplanung	monatlich				D/K/E		A				K	D/A			
4.	Führen der Anlagezugänge/-abgänge sowie der Abschreibungen im Detail	laufend				K2		D/K				M/K	D			
5.	Führen der Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten im Detail	jährlich				K2		D/K				M/K	D			
6.	Summarische Wertführung von Investitionsrechnung und Bilanz	quartalsw				D/K		i				M/K	D			
7.	Weiterbelastung Unterbringung	quartalsw				D	M	i				i	i			
<b>E.</b>	<b>Berichterstattung</b>															
1.	Berichterstattung Stufe Gesamtportfolio inkl. Kennzahlen (Geschäftsbericht, Immobilienreport)	jährlich			i	K2	i	D/K/E	G	E2	i	D/E1/K	M	i	i	
2.	Nachweis der Wert- und Funktionserhaltung Art. 35b ETHG <sup>2</sup> (Geschäftsbericht, Immobilienreport)	jährlich			i	K2	i	D/K/E	G	E2	i	D/E1/K	D/M	i	i	
3.	Quartalsreporting Wertveränderung Investitionsrechnung/Bilanz inkl. Eventualverbindlichkeiten/Rückstellungen	quartalsw			i	K2		D/K/E				D/E/K	M			
4.	Stand der Verpflichtungs- und der Investitionskredite (Rechnung)	halbjährlich	i		i	K2	i	D/K/E		i		D/E/K	M			
5.	Jahresabschluss: Angaben für Staatsrechnung/Bilanz	jährlich			i	K2	i	D/K/E	G	E2	i	D/E1/K	M	i	i	
6.	Baustatistiken für Bundesamt für Statistik	jährlich				i		D				D	M	i	i	
7.	Vereinfachter Halbjahresabschluss über Investitionen und laufende Kosten (integrales Controlling)	halbjährlich							G	E2	i	D/E1/K	M	i	i	
8.	Kennzahlen zum operativen Immobilienmanagement gemäss Konzept RFGK	jährlich										D	M	i	i	

	Aufgabe/Aktivität	VILB							Immobilienweisung							
		Periodizität	Parl	BR	EFV	BBL	WBF	ETH-Rat BLO	ETH-Rat Gremium	Audit-Ausschuss	ETH-Rat Präsident	ETH-Rat Immo	Institution SL/Dir	FKI	erfa Immo	erfa finbau
9.	Berichterstattung mit Ausweis der jeweiligen Aufwände und Erträge															
9.1	bestehende Anmiet- und Mietverhältnisse	jährlich										K	D			
9.2	bestehende gewährte und erhaltene Baurechte	jährlich										K	D			
10.	Meldung anderer Nutzungsverhältnisse und Veränderungen des Portfolios ausserhalb des Bauprogramms	bedarfsw										K	D			
11.	Berichterstattung zu Themen wie Energie, Umwelt etc. nach Vorgabe des Bundes	jährlich										D	M			
<b>F.</b>	<b>Projektmanagement</b>															
1.	Bedarfsnachweis/-genehmigung > 10 Mio Fr.	bedarfsw									G	K	D/E/A			
2.	Projektpflichtenheft > 10 Mio Fr.	bedarfsw									G	K	D/E/A			
3.	Projektdossier z.H. Bauprogramm > 10 Mio Fr., 3-10 Mio Fr., Rahmenkredit	bedarfsw									G	K	D/E/A			
4.	Kreditfreigabe nach Bundesbeschluss															
4.1	> 10 Mio Fr.	bedarfsw									G	K	E/A			
4.2	3-10 Mio Fr. ab Rahmenkredit	bedarfsw									G	K	E/A			
5.	Genehmigung Schlussrechnung > 10 Mio Fr.	bedarfsw									G	K	E/A			
6.	Reporting Grossprojekte > 10 Mio Fr.	jährlich									i	K	D/E			
<b>G.</b>	<b>Aufsichts- und Kontrollfunktion</b>															
1.	Durchführung von Evaluationen und Audits	bedarfsw							i	D/E	A	M	M/A			
2.	Prüfung der Zahlungsfristen, Monitoring	jährlich										D/K	M	i		M
3.	Führen eines Internen Kontrollsystems (IKS)															
3.1	Erstellung und Pflege des IKS-Konzepts	bedarfsw								i	E	D	M	A		M
3.2	Durchführung des IKS und Erstellung notwendiger Nachweise	laufend									i	D/K	D/M			
3.3	Erstellung und Abnahme eines IKS-Berichts	jährlich								G	E/A	D	M	i		i
4.	Führen eines Risk Management Systems (RMS)															
4.1	Erstellung und Pflege des RMS-Konzepts	bedarfsw								i	E	D	M	A		
4.2	Durchführung des RMS und Erstellung notwendiger Nachweise	laufend									i	D/K	D/M			
4.3	Erstellung und Abnahme eines RMS-Berichts	jährlich								G	E/A	D	M	i		

	Aufgabe/Aktivität	VILB							Immobilienweisung							
		Periodizität	Parl	BR	EFV	BBL	WBF	ETH-Rat BLO	ETH-Rat Gremium	Audit-Ausschuss	ETH-Rat Präsident	ETH-Rat Immo	Institution SL/Dir	FKI	erfa Immo	erfa finbau
<b>H.</b>	<b>Koordination</b>															
1.	Erarbeitung und Erlass bereichsweiter Ausführungsbestimmungen zu strategischem und operativem Immobilienmanagement	bedarfsw								i	E	D/A	M	A	M	M
2.	Vertretung ETH-Bereich gegenüber Dritten (z.B. KBOB, BKB etc.)	laufend									K	D	M	M	M	
3.	Weitere ständige oder temporäre Aufgaben, die von den Koordinationsgremien innerhalb des ETH-Bereichs zur Erledigung übertragen werden oder Einsitznahme in weiteren Gremien	bedarfsw									E/A	D/M	D/M	E/A	D/M	D/M