Anhang 1 zum Immobilienreglement - Zuständigkeitstabelle

Verzeichnis
E = Entscheid
K = Kollektiventscheid
A = Ausführungsverantwortung (inkl. Unterbreitung des Antrags)
I = Information (obligatorisch)
U = Unterstützung (falls notwendig)

	Verwaltungsrat (VR)	Immobilienkommission (IK)	Direktion	Immobilienverantwortlicher (IV)	Immobilienverwaltung	Bauführung	Experte	Legal
Strategische Verwaltung des Portfolios								
Validierung der Bewertungsmethode	E	A		I			I	
Ernennung und Abberufung unabhängiger Sachverständiger für Immobilienbewertung	I	E		A			U	
Kontrolle und Validierung der jährlichen Gutachten	I	E		A			U	U
Definition der Zielrendite für Direktimmobilien	E	A	U	U				
Portfoliostrategie	I	E		A		U	U	
Objektstrategie		E		A		U	U	
Genehmigung der CAPEX-Budgetvorschläge für das folgende Jahr		I	E	A	U	U		
Investitionsplanung (CAPEX)	I	E		A	U	U		
Kontrolle der administrativen, finanziellen und rechtlichen Verwaltung des gesamten Immobilienbestands unter Einhaltung der allgemeinen Strategie der Kasse für die Verwaltung direkter Immobilieninvestitionen			A	U				
Transactions								
Erwerb von Grundstücken, einschliesslich Entwicklungsvereinbarungen, Projekte oder bestehende Immobilien	I	E		A		U	U	U
Verkauf von Grundstücken, Projekten und bestehenden Immobilien	I	E		A		U	U	U
Bau								
SIA Phase 2 – Antrag auf Kredit für Vorstudien für Neubauten oder umfangreiche Renovierungen		E		A		U		
Nachträge zum Antrag auf vorläufige Baugenehmigung für Neubauten oder grössere Renovierungen		E > 200k	K < 200k	K < 200k A		U		
SIA Phase 3 – Antrag auf Projektkredit für Neubauten oder umfangreiche Renovierungen		E		A		U		
Zusatzvereinbarungen zum Projektkredit für Neubauten oder umfangreiche Renovierungen		E > 200k	K < 200k	K < 200k A		U		
SIA Phase 5 – Antrag auf Realisierungsgutschrift für Neubauten oder umfangreiche Renovierungen		E		A		U		
Zusatzvereinbarungen zum Realisierungsdarlehen für Neubauten oder umfangreiche Renovierungen		E > 10%/200k	K < 10%/200k	K < 10%/200k		U		
Zuweisung von Mandaten im Rahmen der bewilligten Kredite (Kredite für Vorstudien, Projektstudien, Realisierung)		E > 500k	K < 500k	K < 500k A		U		
Zusatzvereinbarungen zu den Auftragsvergaben im Rahmen der genehmigten Kredite (Kredite für Vorstudien, Projektstudien, Umsetzung)		E > 500k	K < 500k	K < 500k A		U		
Die Vergabe von Bauaufträgen für Neubauten bestätigen		E > 500k	K < 500k	K < 500k A		U		

Anhang 1 zum Immobilienreglement - Zuständigkeitstabelle

Verhandeln, vereinbaren, genehmigen und unterzeichnen von Dienstbarkeiten im Rahmen von Neubauten oder Renovierungen	K		K	A		U	U	U
Zahlungen für Bauprojekte im Rahmen des genehmigten Projektkredits genehmigen		E > 500k	K < 500k	K < 500k A		U		
Laufende Verwaltung des Portfolios								
Jährliche oder unterjährige Anpassung der Objektstrategie und der Objekt-Businesspläne (taktische Umsetzung der Portfoliostrategie)				E	U	U		
Jährliches Betriebsbudget für Immobilien		I		E	U	U		
Budgetierte Ausgaben pro Fall und Immobilie (ausgenommen Projekte im Rahmen des Baumanagements)		E > 500k	K <500k	K 20-500k	K > 20k			
Nicht budgetierte Ausgaben pro Fall und Immobilie (ausser Projekten im Rahmen des Baumanagements)		E >10% Immobilie oder E >5% Portfolio	K<10% Immobilie oder E <5% Portfolio	K<10% Immobilie oder E <5% Portfolio	A			
Abschluss von Service-, Liefer- und Dienstleistungsverträgen für wiederkehrende Dienstleistungen				E > 20k	E < 20k			
Verhandeln, vereinbaren, genehmigen und unterzeichnen von Dienstbarkeiten für bestehende Immobilien			K	K A	U		U	U
Vergabe von Mandaten für Erstvermietung und Promotion			K	K A	U			
Kontrolle und Vergabe des Auftrags zur Verwaltung des Immobilienbestands, einschliesslich neuer Ausschreibung			K	K A	U			
Freigabe für die Erfassung / Verbuchung / Zahlung der Grundsteuerrechnung			K	K A	U			
Vermietungsverwaltung								
Festlegung der Marktmieten für Immobilien (jährlich, ad hoc oder bei Erwerb)		I		A	U			
Senkung der genehmigten Marktmieten für alle Arten von Objekten (Wiedervermietung und laufende Mietverträge)				E > 3% oder CHF 30.-/Monat	E > 3% oder CHF 30.-/Monat			
Gewährung eines einmaligen individuellen Nachlasses bei Mietausfall				E	A			
Abschluss von Mietverträgen für Gewerbeobjekte mit einer jährlichen Nettomiete pro Mietobjekt zum Marktpreis		E > 500k pro Jahr		E > 100k	E < 100k A			
Verhandlung und Festlegung von Klauseln zur vorzeitigen Kündigung von befristeten gewerblichen Mietverträgen				E	A			
Von PKWAL-Mitarbeitern oder dem zuständigen Immobilienverwalter abgeschlossene Mietverträge für Wohn- oder Gewerbeimmobilien			K	K	A			
Gewährung von Entschädigungen für Unannehmlichkeiten in bestehenden Wohngebäuden und Geschäftsräumen (mit Ausnahme von Projekten im Rahmen des Baumanagements – diese sind bereits im Bauantrag				E	A			
Abschreibung von Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mietern		E > 200k	K<200k	K < 200k	A			
Rechtsmanagement								
Vertretung von PKWAL in Einzelfällen und bei gütlichen Einigungen vor der Schlichtungskommission für Mietverträge			K > 100k	K 5-100k	E < 5k A			U
Vertretung von CPVAL im Rahmen von Sammelwidersprüchen vor der Schlichtungskommission für Mietverträge		I	K > 100k I	K >100k E <100k	A			U
Zivilverfahren in Mietangelegenheiten (ab der ersten Instanz)			I	E	A			U
Einleiten eines Betreibungsverfahrens bei Mietrückständen, auch im summarischen Verfahren				I > 20k	A			
Kündigung des Mietvertrags aufgrund des unzulässigen Verhaltens des Mieters (Art. 257f OR)					A			
Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs und Einleitung der Zwangsräumung (Art. 257d OR)					A			

Anhang 1 zum Immobilienreglement - Zuständigkeitstabelle

Kündigung von Mietern im Rahmen eines Sanierungsprojekts aussprechen		E		A	U			
Verwaltung der rechtlichen Aspekte eines Bauprojekts (Neubau oder Renovierung), einschliesslich Werkverträgen, öffentlichem Recht, Insolvenzverfahren, gesetzlichen Hypothekenrechten und Sicherheiten			I	A		U		U
Finanzverwaltung								
Zahlungen bestätigen (ausserhalb des vorherigen Vergabeverfahrens)			K	K				
Personalverwaltung								
Benennung des Personals oder eines Unternehmens für den Betrieb der Gebäude		I	K	K				
Reporting								
Jährlich - Betriebsabrechnung, Betriebsbudget und CAPEX	I	I	I	A	U			
Halbjährlich – Entwicklung der Mietverhältnisse, Leerstände und Rechtsstreitigkeiten	I	I	I	A	U			