



Kanton Zürich
Regierungsrat

Langfristige, strategische Immobilienplanung

25. August 2021

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Immobilienbestand	4
2.1. Gesamtporfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen	4
2.2. Mieter- und Delegationsmodell	8
2.3. Standards	9
3. Immobilienentwicklung	11
3.1. Projekt- und Investitionsplanung Hochbau	11
3.2. Blickpunkte	18

1. Einleitung

*Die Gliederung der vorliegenden LSI 2021 entspricht – wo nicht anders vermerkt – der Ausgabe 2020. Neu wurde in Kapitel 3 (ganz am Ende) ein neuer Abschnitt «**Blickpunkte**» (Kapitel 3.2) eingefügt, darin wird auf herausragende Entwicklungen im Jahr 2020 eingegangen. Veränderungen gegenüber der Ausgabe 2020 sind jeweils zu Beginn der Kapitel umschrieben.*

Gemäss § 34a des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (OG RR, LS 172.1) und § 20 der Immobilienverordnung (LS 721.1) informiert die langfristige, strategische Immobilienplanung (LSI) den Regierungsrat und den Kantonsrat jährlich über den **Bestand und die Entwicklung des Immobilienportfolios**. Sie ermöglicht dem Regierungsrat dessen gesamtheitliche Steuerung gemäss den strategischen Zielen und Vorgaben und dem Kantonsrat die **Überwachung der langfristigen Portfolioentwicklung und Investitionsplanung**.

Im Fokus der LSI stehen aufgrund ihrer Nutzung für die Kernaufgaben des Kantons und deren Investitionsbedarf die Hochbauten im Verwaltungsvermögen bzw. im **Mieter- und Delegationsmodell**.

Vollständigkeit der Daten

Die zentrale Datenbasis befindet sich im Aufbau. Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden LSI 2021 sind noch nicht alle in Zukunft notwendigen oder vorgesehenen Daten und Kennzahlen verfügbar. Diese werden im Laufe der nächsten Jahre weiter erhoben bzw. verfeinert und sukzessive übernommen. Die weitere Datenbereinigung hat gegenüber früheren Versionen der LSI zu Veränderungen bei verschiedenen Kennzahlen geführt.

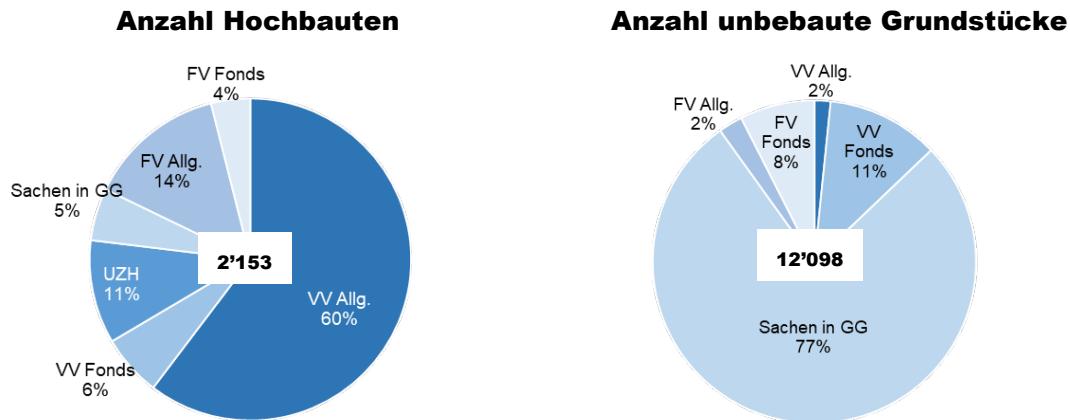
2. Immobilienbestand

2.1. Gesamtportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Gegenüber dem Vorjahr haben sich aufgrund der weiteren Bereinigung und damit von **Korrekturen im Datenbestand** verschiedene Werte verändert. Mit vernachlässigbaren Ausnahmen handelt es sich dabei nicht um effektive Veränderungen im Immobilienportfolio. Dies trifft insbesondere auf den zentralen Kennwert «Anzahl Hochbauten», aber auch weitere Werte in Grafik 1 und Tabelle 1 zu. Dieser Effekt ergibt sich beispielsweise aufgrund der Eliminierung redundanter Erfassungen (z.B. Anmiet- und Eigentumsflächen, minus 185 Hochbauten bzw. 8%). Bei den Flächenerfassungen resultiert aufgrund der Auflösung von Doppelerfassungen im Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie der Übernahme präziserer Daten der Direktionen (z.B. Bildungsdirektion für die ZHAW) in der Summe eine Verminderung um 289 000 m²HNF bzw. 15%. Der Abschnitt «**Gebäudezustand**» fand sich in der LSI 2020 in Kapitel 2.2 (Mieter- und Delegationsmodell). Der entsprechende Abschnitt wurde um Grafik 2 (Anzahl Gebäude nach Zustandswert pro Portfolio) sowie den Teil Finanzvermögen einschliesslich Tabelle 3 (Entwicklung) ergänzt. Dasselbe gilt für den Abschnitt «**Mietverträge mit Dritten**»: In der LSI 2020 finden sich dazu nur summarische Aussagen an anderer Stelle. Neu umfasst dieser Abschnitt Grafik 3 (Entwicklung angemietete Flächen und Mietzinsen sowie Flächenverteilung nach Nutzungsart im Jahr 2020) und Grafik 4 (Anzahl an Dritte vermietete Objekte im Finanzvermögen und gemischt genutzte Liegenschaften im Verwaltungsvermögen).

Der Kanton Zürich nimmt zur Erhaltung und Entwicklung der Lebensqualität seiner Einwohnerinnen und Einwohner vielfältige Aufgaben in allen öffentlichen Bereichen wahr. Zur Ausführung dieser Aufgaben hält er eines der grössten Immobilienportfolios der öffentlichen Hand in der Schweiz. Dessen strategische Ausrichtung ist im **Leitbild Immobilien** (RRB Nr. 614/2017) und in der **Immobilienstrategie** des Kantons Zürich (RRB Nr. 901/2017) festgelegt. Unterstützt wird die nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung der Immobilien zudem durch vom Regierungsrat festgelegte **Standards**, insbesondere bezüglich Flächenanspruch, Bau und Bewirtschaftung.

Das **Immobilienportfolio** ist entsprechend der Vielfalt der öffentlichen Aufgaben und Interessen des Kantons nicht nur sehr umfangreich, sondern auch äusserst **heterogen und historisch gewachsen**. Je nach Zweck hält der Kanton die Immobilien im Verwaltungs- oder im Finanzvermögen. Innerhalb der Vermögen sind die Immobilien in Portfolios eingeteilt. Im Verwaltungsvermögen (VV) sind dies das Allgemeine VV, das zu einem grossen Teil dem Mietermodell entspricht, das Portfolio der Universität Zürich (UZH), das dem Delegationsmodell gleichkommt, Sachen in Gemeingebräuch und zwei zweckgebundene Fonds (Natur- und Heimatschutzfonds [NHF], Sportfonds). Ein weiterer Fonds mit Immobilien, der Strassenfonds, ist im Finanzvermögen (FV) neben dem Portfolio Allgemeines FV ausgewiesen.



Grafik 1: Verteilung Gesamtbestand Immobilienportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen

		Verwaltungsvermögen						Finanzvermögen			Total
		VV Allgemein	UZH	NHF	Sportfonds	Sachen in Gemeingebräuch	VV Total	FV Allgemein	Strassenfonds	FV Total	VV & FV
Hochbauten	Anzahl Gebäude Total	1'299	224	110	23	113	1769	299	85	384	2'153
Total	Fläche (HNF) in Tsd. m ²	1310	337	17	k.A.	8	1'671	15	13	28	1'700
Hochbauten im Eigentum	Anzahl Gebäude	932	161	110	23	113	1'339	299	85	384	1'723
	Fläche (HNF) in Tsd. m ²	887	259	17	k.A.	8	1'171	15	13	28	1'199
	Buchwert in Mio. Fr.	2'502	1'017	6	51	9	3'585	673	36	709	4'294
Hochbauten gemietet	Anzahl Gebäude	367	63	-	-	-	430	-	-	-	430
	Fläche (HNF) in Tsd. m ²	423	78	-	-	-	501	-	-	-	501
	Miete in Mio. Fr./Jahr	143	42	-	-	-	185	-	-	-	185
Grundstücke	Anzahl Grundstücke	502	42	1'395	6	10'539	12'484	475	1'083	1'558	14'042
	davon unbebaute Grundstücke	195	-	1'354	6	9'346	10'901	292	905	1'197	12'098
	unbebaute Grundstücke in Tsd. m	5'021	-	14'398	14	145'482	164'915	3'423	5'351	8'774	173'689
Umlagen Raumkosten in Mio. Fr./Jahr		292	78	k.A.	k.A.	k.A.	370	k.A.	k.A.	k.A.	370

Tabelle 1: Überblick Gesamtbestand Immobilienportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen (Konsolidierungskreis 1)

Die kantonalen Immobilien dienen der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons gemäss den gesetzlichen Aufträgen. **Die Nutzung ist der massgebliche Treiber der Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios.** Unter den rund 2150 Hochbauten finden sich entsprechend vielfältige Nutzungsarten, insbesondere Bildungs- und Bürobauten, Bauten der Justiz und Polizei, Betriebs- und Kulturbauten, aber auch Agrarbauten, Militärbauten, Wohnbauten und viele mehr.

Im Besitz des Kantons befinden sich zudem über 12 000 unbebaute Grundstücke. Eine überwiegende Anzahl davon dienen dem Gemeingebräuch. Es handelt sich teilweise um sehr kleine Parzellen, auch Restflächen (z.B. Wiesland), die nicht für eine Standortentwicklung geeignet sind, aber beispielsweise als Tauschfläche oder für künftige Strassenvorhaben oder dem Naturschutz dienen.

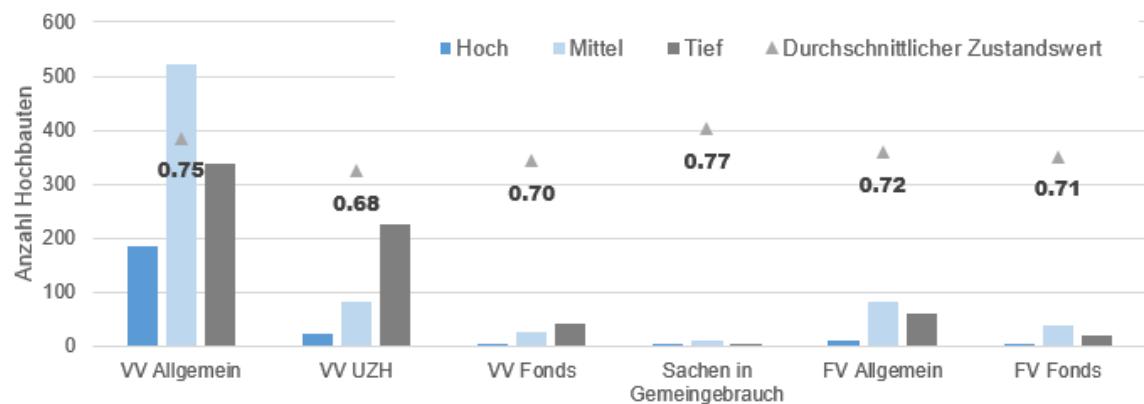
Gebäudezustand

Die Baudirektion erfasst periodisch den baulichen Zustand und den erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse erlauben den **gezielten Einsatz von Mitteln für die Werterhaltung der Gebäude**, wodurch Folgeschäden und damit verbundene Mehrkosten vermieden werden können. Längerfristig ist gemäss der Immobilienstrategie des Kantons für die Betriebsliegenschaften im VV Allgemein und VV UZH ein **durchschnittlicher Zustandswert von 0,8 angestrebt**.

Verwaltungsvermögen		2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnittlicher Zustandswert Total		0.75	0.73	0.72	0.76	0.73
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	14%	13%	10%	15%	14%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	54%	47%	40%	53%	50%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	32%	40%	50%	32%	36%

Tabelle 2: Entwicklung der Zustandswerte Verwaltungsvermögen (Datenbasis Ende 2020, 874 Gebäude)

Die durchschnittliche Zustandsbewertung im Verwaltungsvermögen beträgt 0,73 (Neuwert eines Gebäudes bei 1,0). Im VV Allgemein ist der Zustandswert 0,75%. Einige Hochbauten haben jedoch einen wesentlichen und teilweise dringenden Instandsetzungsbedarf (beispielsweise Militärkaserne, Gebäude der engeren Zentralverwaltung [eZV]).



Grafik 2: Anzahl Gebäude nach Zustandswert pro Portfolio

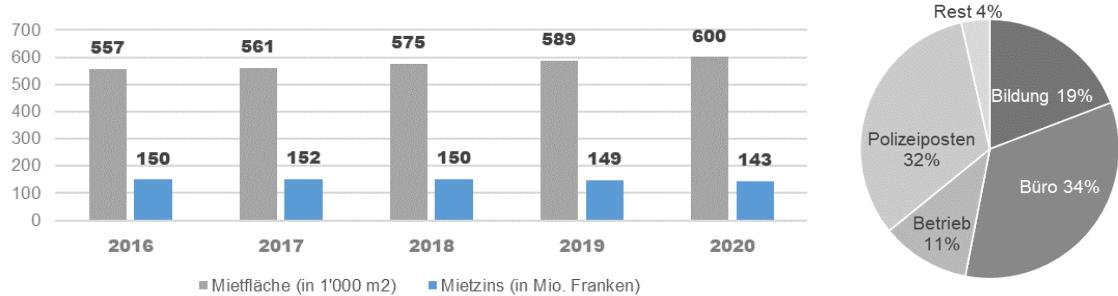
2020 erfolgte eine erstmalige Zustandserhebung im Finanzvermögen (FV Allgemein, Strassenfonds). Es wurden 227 Hochbauten erfasst. **Die durchschnittliche Zustandsbewertung über dieses Portfolio beträgt 0,72.** Der Zustand der Gebäude im FV ist generell tiefer, da vor allem Liegenschaften im Strassenfonds mehrheitlich absichtlich nicht auf einen hohen Zustandswert gebracht werden. Die Grundstücke werden für künftige Aufgaben des Kantons gehalten (z.B. Bau von Strassen und Radwegen), während die Bauten bis dahin (zwischen)genutzt werden. Es handelt sich insbesondere um kleine Ein- und Mehrfamilienhäuser, die aufgrund ihrer Lage und Grösse unattraktiv sind und teilweise nicht veräußert werden können.

Finanzvermögen		2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnittlicher Zustandswert Total		-	-	-	-	0.72
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	-	-	-	-	6%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	-	-	-	-	58%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	-	-	-	-	37%

Tabelle 3: Entwicklung der Zustandswerte Finanzvermögen (Datenbasis Ende 2020, 227 Gebäude)

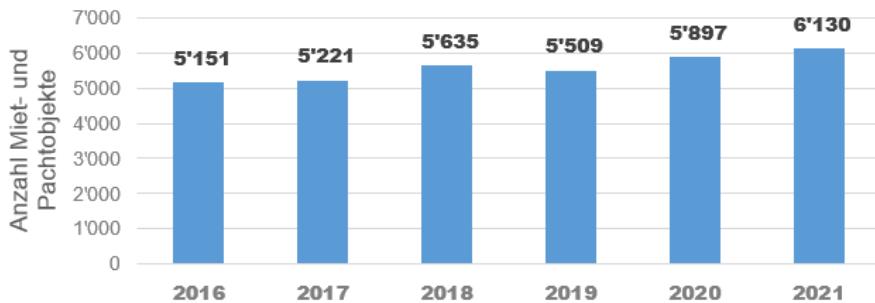
Mietverträge mit Dritten

Zusätzlich zu den Flächen im Eigentum mietet der Kanton zur Erfüllung der Aufgaben auch Flächen von Dritten an. **Der Anteil an angemieteten Flächen beträgt rund ein Drittel.** Bezogen auf spezifische Nutzungsarten, insbesondere solche die am Markt gut erhältlich sind (z.B. Büro, vgl. Tabelle 5), liegt der Anteil höher und ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. **Aufgrund der Zentralisierung der Mietverträge im Immobilienamt (Einführung Mietermodell) und von deren professionellen Bewirtschaftung konnten die Mietausgaben trotz steigender Flächen gesenkt werden.**



Grafik 3: Entwicklung angemietete Flächen und Mietzinsen sowie Flächenverteilung nach Nutzungsart 2020

Flächen im Finanzvermögen sowie in gemischt genutzten Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, die zumindest zurzeit nicht für kantonale Aufgaben benötigt werden, **werden vom Kanton an Dritte vermietet.** Neben Gebäuden bzw. Mietflächen (Wohnungen, Ladenlokale, Restaurants usw.) und Parkplätzen sind dies insbesondere auch Pachten oder Gebrauchsleihen von Landwirtschaftsgrundstücken, Gartenparzellen und Kleinstflächen.

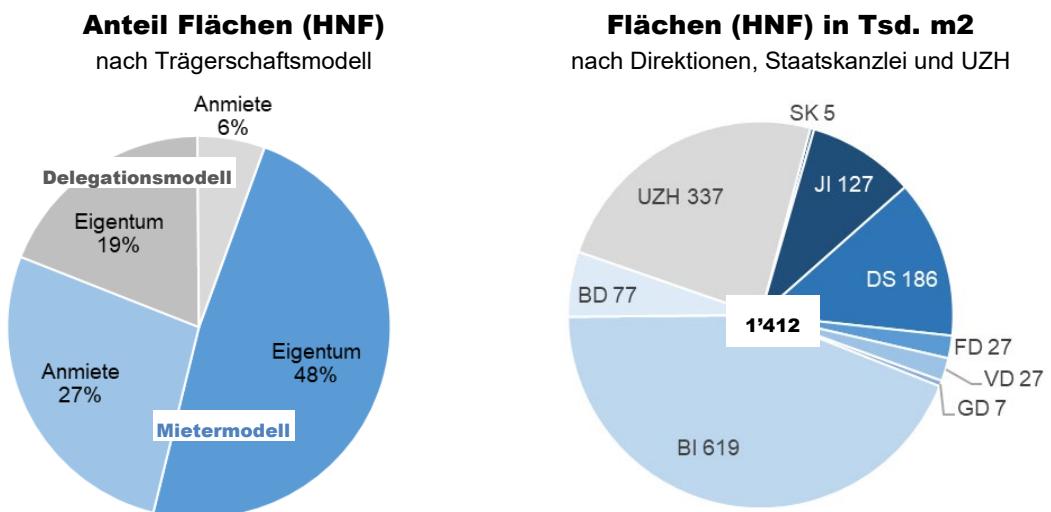


Grafik 4: Anzahl an Dritte vermietete Objekte im FV und gemischt genutzten Liegenschaften im VV

2.2. Mieter- und Delegationsmodell

Gegenüber dem Vorjahr haben sich aufgrund von Korrekturen im Datenbestand verschiedene Werte ohne signifikanten Effekt auf das Immobilienportfolio verändert. Dementsprechend sind die Grafik 5 sowie die Tabellen 4 und 5 noch nicht direkt mit den entsprechenden des Vorjahrs vergleichbar.

Im Folgenden ist der aktuelle **Bestand** der Hochbauten im **Mietermodell** und im **Delegationsmodell** der UZH im Verwaltungsvermögen anhand der wesentlichen Kennzahlen und Themen dargelegt. Die Immobilien in Nutzung der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten im Mietermodell (gemäß § 1 ImV) sind jeweils in den Zahlen der entsprechenden Direktion enthalten.



Grafik 5: Verteilung Hauptnutzflächen (HNF) im Mietermodell (Direktionen, Staatskanzlei) und Delegationsmodell (UZH), gemäss Nutzungsvereinbarungen mit Datenstand Q1 2020 (im Aufbau)

	SK	JI	DS	FD	VD	GD	BI	BD	UZH	
Total Hochbauten	Anzahl Standorte	2	90	188	9	26	12	243	102	224
	Fläche (HNF) in Tsd. m ²	5	127	186	27	27	7	619	77	337
	Buchwert in Mio. Fr.	0	152	156	3	0	15	1'130	1'270	1'017
Nutzungsarten	Top3 Flächen pro Direktion	Büro 100%	Gefängnis 32%	Büro 36%	Büro 97%	Büro 92%	Labor 57%	Bildung 92%	Büro 47%	Büro 31%
			Büro 31%	Polizei&Justiz 19%	Kultur 2%	Bildung 7%	Büro 35%	Büro 8%	Bildung 14%	Lager 16%
			Polizei&Justiz 23%	Polizeiposten 18%			Stallungen 7%		Wohnen 11%	Bildung 15%
Umlagen Raumkosten in Mio. Fr./Jahr	0.5	35.1	48.3	9.9	8.2	2.3	173.3	14.4	78.0	

Tabelle 4: Hochbauten und Nutzungsarten je Direktion, Staatskanzlei und UZH, gemäss Nutzungsvereinbarungen mit Datenstand Q1 2020 (im Aufbau)

	Bildung	Büro	Polizei & Justiz	Gefängnis	Betrieb	Polizeiposten	Rest	Total / Durchschnitt
Hochbauten Fläche (HNF) in Tsd. m ²	608	210	96	37	26	21	96	1'093
Anteil Fläche Eigentum / Miete in %	62 / 38	33 / 67	100 / 0	100 / 0	78 / 22	36 / 64	93 / 7	64 / 36
Durchschnittlicher Zustandswert	0.76	0.70	0.76	0.78	0.77	0.76	0.74	0.75
Umlagen Raumkosten in Mio. Fr./Jahr	155	66	23	11	5	9	22	292

Tabelle 5: Flächen, Zustand und Kosten je Nutzungsart (NA) im Mietermodell, gemäss Nutzungsvereinbarungen mit Datenstand Q1 2020 (im Aufbau)

Nutzungskosten

Im Mietermodell werden die **Nutzungskosten** gemäss § 34 ImV ab 2021 verrechnet und damit gesamthaft erfasst. Sie umfassen neben den in Grafik 4 und 5 abgebildeten **Raumkosten** insbesondere auch die **Unterhalts-, Betriebs- und Nebenkosten**. Sie werden in der LSI 2022 und fortfolgend detaillierter ausgewiesen werden.

2.3. Standards

Spezielle Hinweise ergeben sich dieses Jahr, da der überarbeitete «**Standard Nachhaltigkeit Hochbau**» durch den Regierungsrat genehmigt wurde. In Tabelle 6 (**Flächenstandard Bürobauten in der Zentralverwaltung**) sind die aktuellen Abweichungen der einzelnen Direktionen und der Staatskanzlei von den Vorgaben ersichtlich, nicht aber Veränderungen der insgesamt 16 aufgeführten Werte gegenüber der LSI 2020. Die Erstellung weiterer **Flächenstandards** (z.B. Schulraum) wurde 2020 geprüft: Es wurde entschieden, keine weiteren solchen Standards zu erlassen, hingegen erliessen einzelne Direktionen entsprechende Richtlinien.

Gemäss § 8 ImV erstellt die Baudirektion in Zusammenarbeit mit den Direktionen Standards für vergleichbare Immobilien, Nutzungsarten oder Leistungsbereiche insbesondere zu den Kategorien Flächen, Bau und Bewirtschaftung. **Die Standards unterstützen eine effiziente und wo angemessen einheitliche Immobilienentwicklung.**

Nachhaltigkeit Hochbau

In Übereinstimmung mit Art. 6 der Kantonsverfassung (LS 101) und den Richtlinien der Regierungspolitik ist der Standard «Nachhaltigkeit Hochbau» seit 2017 für alle Immobilien des Kantons Zürich und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten verbindlich, sofern sie gemäss § 34a OG RR nicht ausdrücklich ausgenommen sind. **2021 wurde der überarbeitete Standard Nachhaltigkeit Hochbau durch den Regierungsrat festgesetzt** (RRB Nr. 601/2021).

Im überarbeiteten Standard sind die Zielsetzungen des Kantons Zürich an die Nachhaltigkeit kantonaler Immobilien ergänzt worden. **Der Kanton Zürich strebt ein zukunfts-**

fähiges und nachhaltiges Immobilienportfolio an. Dazu ist eine umfassende Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie notwendig. Prioritär sind Verdichtungsmassnahmen sowie betriebliche Lösungen zu fördern und Umbauten Neubauprojekten vorzuziehen. Von der Auswahl des Standorts, dessen Entwicklung bis zur Bereitstellung wird der klimaverträglichen und klimaangepassten Siedlungs- und Immobilienentwicklung eine grosse Bedeutung beigemessen. Es sollen insbesondere CO₂-Emissionen reduziert sowie der Ausbau erneuerbarer Energien aktiv vorangetrieben werden.

Zur Umsetzung dieser Zielformulierungen gilt der Standard als Massstab für sämtliche Immobilienprojekte. Der Standard ist für alle am Immobilienmanagement beteiligten Akteure das relevante Instrument zur Verständigung und Qualitätssicherung. Die Kriterien und Indikatoren sind neu durchgängig mess- und bewertbar. Die Zielerreichung der einzelnen Projekte wird periodisch durch einen Statusbericht Nachhaltigkeit sichergestellt. Die Baudirektion ist beauftragt, die in den Standards festgelegten Massnahmen periodisch dem Stand des Wissens anzupassen und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Büroflächenstandard

Der Flächenstandard für **Büroräumlichkeiten** gemäss RRB Nr. 1384/2005 legt die Nutzfläche pro Arbeitsplatz (AP) fest. Darin enthalten sind die eigentlichen Büroflächen, Sitzungszimmer, Schalter, Pausenräume usw. bis zu einer Grösse von höchstens 50 m² pro Raum sowie Archive und Lager mit Tageslicht. Für die Ämter, Abteilungen und Betriebe der Zentral- und Bezirksverwaltung gilt ein Flächenstandard für Büroräume von **14,5 m² pro AP**. Davon ausgenommen sind die Verwaltungsgebäude der eZV, namentlich die Liegenschaften Kaspar-Escher-Haus, Walcheturm, Neumühle und Stampfenbachstrasse 12/14. Für diese gilt aufgrund ihrer Raumstruktur ein Flächenstandard von **17 m² pro AP**.

Direktion	Flächenstandardvorgabe 14.5 m²/Arbeitsplatz (AP)				Flächenstandardvorgabe 17 m²/Arbeitsplatz (AP)			
	2005	2019	2020	Abw. 2020 zu Vorgabe	2005	2019	2020	Abw. 2020 zu Vorgabe
SK	-	-	-	-	21.6	16.3	14.7	-2.3
JI	19.6	17.0	17.3	2.8	22.3	19.0	17.5	0.5
DS	19.4	15.4	15.4	0.9	26.7	17.3	17.7	0.7
FD	27.6	15.0	15.8	1.3	21	16.9	19.6	2.6
VD	17.3	15.4	14.7	0.2	24.8	15.5	17.0	-
GD	20.8	16.8	16.1	1.6	21.2	13.5	12.6	-4.4
BI	14.7	14.8	14.6	0.1	21.8	15.3	15.7	-1.3
BD	21.1	16.6	18.8	4.3	20.3	17.4	16.8	-0.2

Tabelle 6: Flächenstandard Bürobauten in der Zentralverwaltung

Die Standardvorgaben für Büroflächen in der eZV sind grösstenteils eingehalten und teilweise unterschritten. In der übrigen Zentral- und Bezirksverwaltung hat sich die Flächenbeanspruchung der Vorgabe weiter genähert, übersteigt den Zielwert aber noch.

Anhand aktueller Entwicklungen in der Arbeits- und Büroraumplanung (z.B. Corona-massnahmen) sowie der Erkenntnisse aus den laufenden Projekten zur digitalen Verwaltung **wird der Büroflächenstandard überarbeitet** – auch und insbesondere im Hinblick auf die Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude der eZV.

3. Immobilienentwicklung

Um einen Überblick über die herausragenden Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Entwicklung geben zu können, wurde neu Kapitel 3.2 (**Blickpunkte**) eingefügt. Neben den in diesem Kapitel genannten Trends kann das Bevölkerungswachstum als massgeblicher Treiber betrachtet werden: In Übereinstimmung zu Kennzahlen der Raumentwicklung wurden die entsprechenden, der Investitionsplanung zugrunde liegenden Prognosen in der Einleitung quantifiziert.

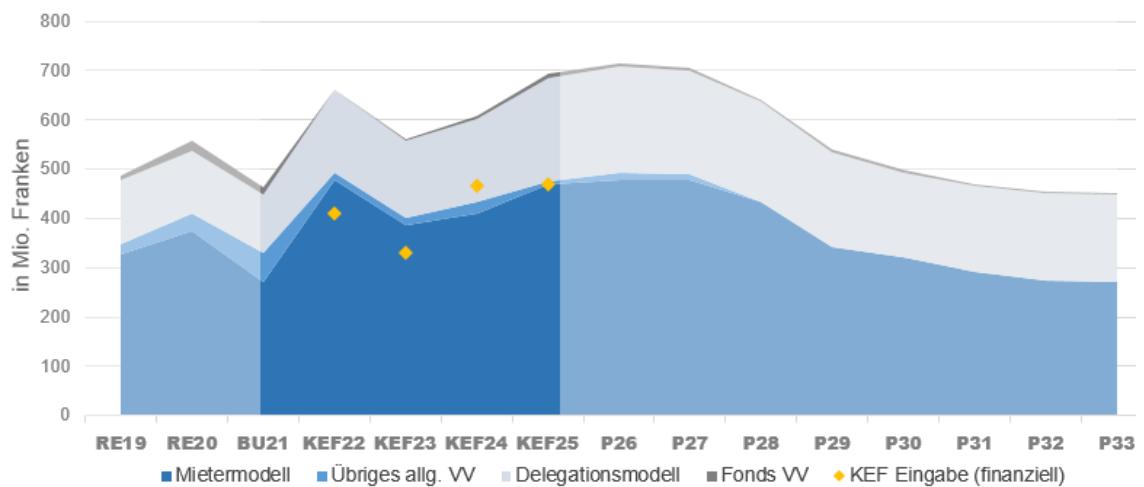
Das kantonale Immobilienportfolio wird im Sinne des öffentlichen Auftrags des Kantons Zürich nachhaltig weiterentwickelt. Die strategischen Ziele sind in der Immobilienstrategie festgehalten.

Mit der Investitionsplanung Hochbau sollen die finanziellen Mittel möglichst optimiert eingesetzt werden. In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung des Kantons Zürich im Schnitt um 1,3% pro Jahr gewachsen und zählt gegenwärtig über 1,5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Aktuelle Szenarien zeigen auf, dass die Bevölkerung bis 2050 auf knapp 2 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen könnte. Aufgrund dieses Wachstums wird insbesondere der Bedarf nach Schulraum massgeblich ansteigen. **Ganz allgemein ist das Bevölkerungs- und damit verbundene Mobilitätswachstum mittels Bereitstellung, Unterhalt und Entwicklung einer adäquaten Infrastruktur zu bewältigen.** Das Immobilienportfolio, insbesondere die kantonalen Verwaltungsbauten, soll zudem mit dem Ziel der Verminderung von Treibhausgasen gemäss Massnahmenplan «Anpassungen an den Klimawandel» überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Initiativen (Ersatz fossile Wärmeerzeugungen, Solaroffensive, Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude der eZV) gestartet (vgl. Kapitel 3.2).

3.1. Projekt- und Investitionsplanung Hochbau

Bei der «Projekt- und Investitionsplanung Hochbau» handelt es sich um eine **rollende Planung** – ein Vergleich zur vorherigen Planung ist nur sehr beschränkt aussagekräftig, dies trifft insbesondere auf die Tabellen 7 bis 10 zu. In Abweichung zur LSI 2020 enthält die Planung hingegen keine projektbezogene Gewichtung und Reduktion mehr: Es ist eine summarische, rein pauschale **Planungsreduktion** ausgewiesen. Diese dient nicht dazu, die Zielvorgaben des Regierungsrates zu erreichen, sondern stellt sicher, dass die erfahrungsgemäss auftretenden Projektverzögerungen antizipiert und vereinfacht abgebildet werden können. Ausserdem wurde der Hinweis aufgenommen, dass das künftige finanzielle Umfeld dazu führen kann, dass insbesondere Grossprojekte zeitlich verschoben werden müssen. Die neue Grafik 8 (geplante Investitionsausgaben Mietermodell) zeigt die Verteilung der Mittel auf die verschiedenen **Teilportfolios** der sieben Nutzerdirektionen.

Gemäss den Richtlinien der Regierungspolitik soll in der laufenden Legislatur auf den Bereich Hochbau rund ein Drittel der Investitionen entfallen. **Es sind in den kommenden Jahren mehrere grosse Immobilienprojekte geplant und die Instandsetzung zur Verbesserung der Gebäudezustände ist zu intensivieren.** Betroffen sind vor allem die Bildungsdirektion und die Universität Zürich an mehreren Standorten sowie die Bau-direktion im Zusammenhang mit Erneuerungen und Gesamtinstandsetzungen.



Grafik 6: Investitionsbedarf Hochbau bis 2033, in Mio. Franken

Im KEF 2022–2025 sind durchschnittlich rund 420 Mio. Franken pro Jahr eingestellt. Davon entfällt der grösste Anteil auf das Mietermodell und ein Drittel auf das Delegationsmodell. Ab 2024 ist aufgrund mehrerer geplanter, bald in Realisierung stehender Grossprojekte von einem erhöhten Investitionsbedarf auszugehen. Dies ist **mehrheitlich auf zusätzlichen Raumbedarf**, aber auch den **Substanzerhalt** bzw. den Abbau des bestehenden und die Vermeidung eines neuen Instandsetzungsstaus zurückzuführen. Beispiele für solche **Grossprojekte** sind der Neubau «Forum UZH» im Hochschulgebiet Zürich Zentrum, die Gesamtinstandsetzungen mehrerer Kantonsschulen in der Stadt Zürich, Campusprojekte an den Standorten der Fachhochschulen sowie die dringliche Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude der eZV, der Militärkaserne sowie der Bezirksanlagen. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Trend aufgrund des anhaltenden Wachstums des Kantons und des dadurch ausgelösten zusätzlichen Infrastrukturbedarfs anhält. Auch mittel- bis längerfristig werden Projekte geplant werden müssen, die den dargestellten Investitionsbedarf gegen Ende des Betrachtungszeitraums auf ein anhaltend hohes Niveau anwachsen lassen werden.

Die geplanten Investitionen gemäss Grafik 6 umfassen gegenüber dem Vorjahr keine projektbezogene Gewichtung und Reduktion. Stattdessen wurde eine **pauschale Planungsreduktion** ausgewiesen, die in der Summe rund 34% der effektiv geplanten Projektkosten in der KEF-Periode 2022–2025 entspricht. Mit dieser Reduktion wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die geplanten Projekte nicht allesamt innerhalb der prognostizierten Termine oder im beabsichtigten Umfang realisiert werden. Dies zeigt sich auch in der **Ausschöpfungsquote** der vergangenen Jahre, in denen die verfügbaren Investitionsausgaben nicht immer ausgeschöpft wurden.

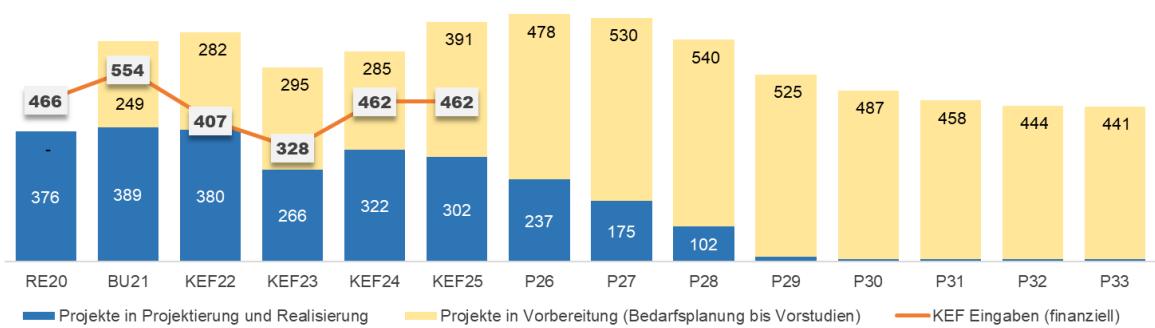
in Mio. Franken		Budget	IST	Ausschöpfung
2015	Total	393.5	215.8	55%
2016	Total	573.1	254.7	44%
2017	Total	602.8	445.9	74%
2018	Total	449.1	418.9	93%
	VV Allgemein	553.0	326.0	59%
2019	VV UZH	129.4	130.1	101%
	Total	682.4	456.1	67%
	VV Allgemein	466.0	376.0	81%
2020	VV UZH	116.7	139.5	120%
	Total	582.7	515.5	88%

Tabelle 7: Ausschöpfungsquote 2015 bis 2020 (ab 2019 Einführung Mieter- und Delegationsmodell)

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		Prognose Total	KEF22	KEF23	KEF24	KEF25	2022-2025	Prognose 2026-2029	Prognose 2030-2033	
Grossprojekte ab 100 Mio. Franken	24	6'518	163	139	253	360	915	1'650	965	
Projekte 20-100 Mio. Franken	66	3'092	186	216	175	175	752	427	179	
Projekte 3-20 Mio. Franken	105	864	149	94	80	81	405	113	21	
Projekte bis 3 Mio. Franken	328	542	164	113	98	77	453	382	665	
Total Investitionsausgaben (geplant)		11'016	663	561	607	693	2'525	2'573	1'830	
Planungsreduktion			-255	-233	-145	-231	-866			
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)			407	328	462	462	1'659			

Tabelle 8: Planungsübersicht Investitionsvorhaben Hochbau (Mieter-, Delegationsmodell, übriges allgemeines VV und Fonds VV), Beträge gerundet

Rund ein Viertel des prognostizierten Gesamtprojektvolumens entfällt auf Grossprojekte grösser 100 Mio. Franken. Innerhalb dieser Projektkategorie entfällt der Grossteil wiederum auf Projekte der Bildungsdirektion im Mieter- wie auch Delegationsmodell (Mittel- und Berufsschulen, Fachhoch- bzw. Hochschulen). Diese grossen Projekte beanspruchen sowohl in der ersten KEF-Periode als auch über die weiteren acht Jahre des Betrachtungszeitraums annähernd einen Drittel der Investitionen. Dies ist auf den langen, über den Zeitraum bis 2032 hinausreichenden Planungs- und Realisierungshorizont solcher Projekte zurückzuführen. Für rund 80% aller Projekte ist ein Gesamtprojektvolumen von weniger als 20 Mio. Franken prognostiziert. Kleine Projekte unter 3 Mio. Franken bilden die grösste Projektkategorie. Die Planung 2022 bis 2025 umfasst Investitionsausgaben von 2,5 Mrd. Franken.



Grafik 7: Investitionsvorhaben Hochbau mit bewilligten Investitionskrediten (blau) und in Vorbereitung (gelb)

Die Immobilienentwicklung steht unter dem Vorbehalt, dass die Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden können. Diesbezüglich ist die Entwicklung der kantonalen Finanzen entscheidend: **Zur Umsetzung aller Projekte müsste das Niveau der Hochbauinvestitionen aus heutiger Sicht mittelfristig angehoben werden.** Das künftige finanzielle Umfeld kann dazu führen, dass insbesondere Grossprojekte zeitlich verschoben werden müssen. Um dies nach Möglichkeit zu verhindern, sind ungeachtet dessen vorausschauende Massnahmen zur Priorisierung von Projekten bzw. der Optimierung und Senkung von Hochbauinvestitionen zu treffen.

Die wichtigsten Hebel zur Optimierung der Investitionskosten sind:

- eine konsequente Ausschöpfung betrieblicher Möglichkeiten (z.B. Verdichtung, bessere Auslastung von Flächen, Nutzung Synergiepotenziale) vor der Ergreifung baulicher Massnahmen bzw. der Bereitstellung zusätzlicher Flächen
- die Reduktion auf den betrieblich zwingenden (Raum-)Bedarf
- die Steuerung der bereitzustellenden Flächen in Abstimmung von Erneuerungsmaßnahmen (Instandsetzung des Bestandes) mit baulichen Massnahmen zur Deckung eines räumlichen Nutzerbedarfs
- die Umsetzung und Einhaltung von Standards (z.B. bezüglich Flächen oder Nachhaltigkeit)
- die Realisierung zweckmässiger Bauten mit hoher Flächeneffizienz (Verhältnis von Nutz- zu Geschossflächen)
- die Festlegung der Zielkosten und deren Steuerung über alle Phasen eines Bauprojekts
- eine konsequente Rollenteilung und lösungsorientierte Zusammenarbeit der Beteiligten

Im Sinne eines nachhaltig wirtschaftlichen Portfolios darf die Investitionsseite allerdings keinesfalls isoliert betrachtet werden, sondern stets in ihrem Verhältnis zu den Gesamtkosten, das heisst in Bezug auf die Lebenszykluskosten der Immobilien. Diese umfassen sämtliche einmaligen Investitionskosten (Erstellung und Instandsetzung), die Summen der jährlich wiederkehrenden Nutzungs- und Betriebs- sowie Instandhaltungskosten zuzüglich allfälliger Verwertungskosten (z.B. Rückbauten oder Verkaufserlös) über einen definierten Betrachtungszeitraum.

Investive und laufende Kosten stehen im Immobilienbereich in direkter Abhängigkeit zueinander. So führt die Senkung der Hochbauinvestitionen langfristig betrachtet nur unter gewissen Bedingungen zu effektiv tieferen Kosten: Die Drosselung der Planungs- und Realisierungsgeschwindigkeit beispielsweise würde sowohl zu insgesamt höheren Investitions- als auch höheren Lebenszykluskosten führen. Dies aufgrund der Tatsache, dass das Verschieben von Instandhaltungskosten auf einen späteren Zeitpunkt zu mehr Unterhaltsbedarf und sodann zu zusätzlichen Instandsetzungskosten führt. Zielsetzung einer guten Investitionsplanung sind daher zeitlich richtig terminierte Investitionen in einer Höhe, die zu tiefen wiederkehrenden Kosten führen.

Eine markante Senkung des mittel- bis längerfristigen Investitionsbedarfs – ohne die Finanzierung dringender Instandsetzungsprojekte zu verunmöglichen und damit langfristig höhere Gesamtkosten zu provozieren – kann zu guter Letzt nur durch eine Verzichtsplanung erreicht werden, in welcher grosse Neubauvorhaben frühzeitig gestrichen oder um mehrere Jahre verschoben werden.

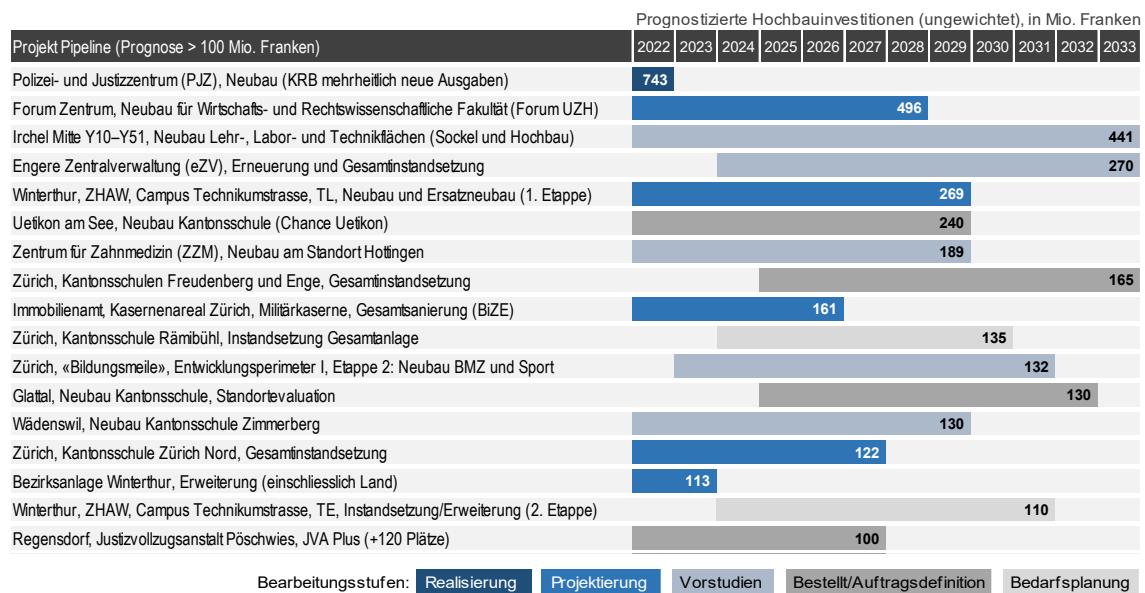


Tabelle 9: Grossprojekte mit Investitionsplanung bis 2033

Innerhalb des aktuellen Betrachtungshorizonts befinden sich **17 Vorhaben ab 100 Mio. Franken** (Neubauten und Instandsetzungen) in der Bedarfsplanung bis Realisierung. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Delegationsmodell im Sinne der vorstehenden Ausführungen drei Projekte zeitlich verschoben (Instandsetzung und Umbau Laborflächen der 1. Ausbauetappe [Etappen 1 und 2] am Zentrum Irchel, Neubau Forschungszentrum Gloriarank). Im Weiteren wird der Neubau für Chemische Institute, 5. Ausbauetappe, am Zentrum Irchel 2021 abgeschlossen.

Nach aktueller Planung befinden sich sechs der 17 Projekte in den Bearbeitungsstufen «Bedarfsplanung» und «Bestellung/Auftragsdefinition» und fünf Projekte in der Vorstudienphase. Weitere fünf Projekte sind in der Projektierung, wobei sich die Bezirksanlage Winterthur mit dem Gefängnisneubau unmittelbar vor der Realisierung befindet. Im nächsten Jahr wird überdies das Grossprojekt «Neubau Polizei- und Justizzentrum (PJZ)» abgeschlossen und in die Nutzung übergehen.

Planungsübersicht und ausgewählte Projekte Mietermodell, übriges allgemeines Verwaltungsvermögen und Fonds Verwaltungsvermögen

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		Prognose Total	KEF22	KEF23	KEF24	KEF25	2022-2025	Prognose 2026-2029	Prognose 2030-2033	
Grossprojekte ab 100 Mio. Franken	14	2'820	119	82	128	223	551	990	446	
Bezirksanlage Winterthur, Erweiterung (einschliesslich Land)	1	113	39	9	-	-	47	-	-	
Engere Zentralverwaltung (eZV), Erneuerung und Gesamtinstandsetzung	1	270	-	-	6	31	37	100	100	
Glattal, Neubau Kantonsschule	1	130	-	-	-	1	1	43	87	
Immobilienamt, Kasernenareal Zürich, Militärkaserne, Gesamtsanierung (BiZE)	1	161	6	23	56	52	136	18	-	
Regensdorf, Justizvollzugsanstalt Pöschwies, JVA Plus (+120 Plätze)	1	100	1	1	3	21	26	39	-	
Polizei- und Justizzentrum (PJZ), Neubau	1	743	65	-	-	-	65	-	-	
Uetikon am See, Neubau Kantonsschule (Chance Uetikon)	1	240	4	9	5	4	21	219	-	
Wädenswil, Neubau Kantonsschule Zimmerberg	1	130	1	4	4	3	12	118	-	
Winterthur, ZHAW, Campus Technikumstrasse, TE, Instandsetzung/Erweiterung (2. Etappe)	1	110	-	-	1	2	3	62	45	
Winterthur, ZHAW, Campus Technikumstrasse, TL, Neubau und Ersatzneubau (1. Etappe)	1	269	5	30	38	60	133	138	-	
Zürich, «Bildungsmeile», Entwicklungsperimeter I, Etappe 2: Neubau BMZ und Sport	1	132	-	2	2	3	7	85	40	
Zürich, Kantonsschule Rämibühl, Instandsetzung Gesamtanlage	1	135	-	-	4	5	8	107	20	
Zürich, Kantonsschule Zürich Nord, Gesamtinstandsetzung	1	122	0	5	10	39	54	53	-	
Zürich, Kantonsschulen Freudenberg und Enge, Gesamtinstandsetzung	1	165	-	-	-	4	4	8	154	
Projekte 20-100 Mio. Franken	26	1'181	132	158	147	120	557	289	22	
Projekte 3-20 Mio. Franken	62	472	98	58	68	66	290	96	4	
Projekte bis 3 Mio. Franken	97	419	146	106	96	76	424	376	660	
Total Investitionsausgaben (geplant)		4'892	495	405	439	485	1'823	1'750	1'132	
Planungsreduktion			-193	-182	-166	-212	-752			
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe gemäss KEF-Richtlinien)			302	223	273	273	1'071			

Tabelle 10: Planungsübersicht Mietermodell, übriges allgemeines VV und Fonds VV, Beträge gerundet

Fachhochschulen

Mit der ersten Etappe des Ausbauprogramms **«Campus T» der ZHAW Winterthur** werden zwei neue Laborgebäude als Ersatz für bestehende Gebäude erstellt. Das Vorhaben ist Teil der ZHAW-Strategie für den Standort Winterthur, die eine Konzentration auf drei Arealen vorsieht. Die bestehenden Laborgebäude sind veraltet und genügen den Anforderungen nicht mehr. In der zweiten Etappe **«Campus T»** wird das markante Elektrogebäude instand gesetzt und modernisiert. Zudem soll das alte Chemiegebäude durch einen grösseren Neubau ersetzt werden. Für die weitere Entwicklung der Fachhochschulen in Winterthur, Zürich und Wädenswil werden zurzeit Standortstrategien entwickelt oder überarbeitet und auch Anmietoptionen für den stark wachsenden Bedarf geprüft.

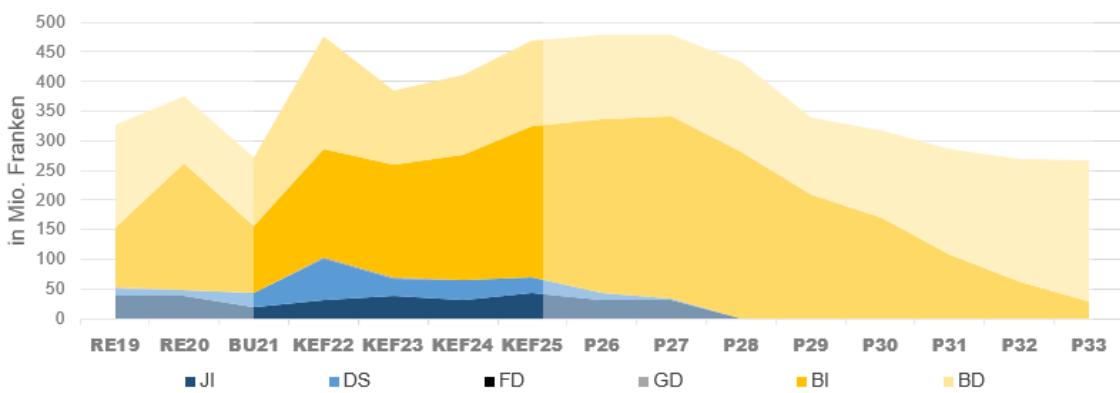
Mittel- und Berufsschulen

Der Kanton Zürich wird in den nächsten zwölf Jahren neue Kantonsschulen errichten. Entsprechende Neubauten sind in Uetikon am See, Wädenswil, an einem noch zu bestimmenden Standort im Glattal, im Raum Affoltern sowie in Zürich vorgesehen bzw. werden geprüft. Bei den bestehenden Kantonsschulen Zürich Nord (Baujahr 1975), Rämibühl (1970) sowie Freudenberg und Enge (1959) ist eine Gesamtinstandsetzung erforderlich. Viele Bauteile und Installationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die heutigen Anforderungen werden nur noch teilweise erfüllt. Auf dem Campus Irchel der UZH werden daher entsprechende Rochadenflächen bereitgestellt.

Im Entwicklungsperimeter der **«Bildungsmeile» in Zürich** sind, basierend auf der Standortstrategie, Neubauten für Unterrichtsflächen und Sportinfrastrukturen vorgesehen. Die Militärkaserne wird nach dem Auszug der Kantonspolizei ins PJZ für das Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE) umgebaut und instand gesetzt. Der historisch wertvolle Gebäudekomplex ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Transformation des Kasernenareals in einen öffentlichen und publikumsorientierten Stadtteil.

Polizei- und Justizbauten

Mit dem **PJZ** entsteht ein Kompetenzzentrum für die Bekämpfung der Kriminalität. Das PJZ erlaubt die Zusammenführung der heute auf über 30 Standorte verteilten Kantonspolizei mit den Strafverfolgungsbehörden und dem Polizei- und Justizgefängnis. Durch diese Bündelung können erhebliche Synergien im Bereich der Strafverfolgung genutzt werden. Mit dem Bezug des PJZ bestehen auch unmittelbare Abhängigkeiten zu Projekten auf dem Kasernenareal und den damit verbundenen Projekten (z.B. BiZE). Die Gebäude der **Bezirksanlage Winterthur**, insbesondere das Gefängnis, sind teilweise veraltet und weisen ungehüngende Kapazitäten auf. Mit einem Erweiterungsbau kann der notwendige Platz geschaffen werden. Das alte Gefängnis wird abgebrochen, die übrigen Gebäude werden erneuert.



Grafik 8: Geplante Investitionsausgaben im Mietermodell

Planungsübersicht und ausgewählte Projekte Delegationsmodell

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)							
		Prognose Total	KEF22	KEF23	KEF24	KEF25	KEF 2022-2025	Prognose 2026-2029	Prognose 2030-2033
Grossprojekte ab 100 Mio. Franken									
Ausbau Zentrum, Neubau Schanzenberg, Institute der Geisteswissenschaften	1	202	-	-	-	-	-	-	-
Berufungen, Nutzerbegehren	1	173	4	4	4	4	16	16	16
Forum Zentrum, Neubau für Wirtschafts- und Rechtswissenschaftliche Fakultät (Forum UZH/Wässerwies)	1	496	12	27	91	91	221	250	-
Gloriarank, Neubau Forschungszentrum	1	285	-	-	-	-	-	-	20
Instandsetzung Y13	1	123	-	-	-	-	-	-	-
Instandsetzung Y34	1	115	-	-	-	-	-	-	26
Neubau für Chemische Institute, 5. Ausbaustufe (einschliesslich Nachtrag zusätzlicher Flächen)	1	236	3	1	-	-	3	-	-
Irchel Mitte Y10–Y51, Neubau Lehr-, Labor- und Technikflächen (Sockel und Hochbau)	1	441	5	3	-	5	13	115	314
Übrige (Projekte < 20 Mio. Franken, einschliesslich Projekte Rahmenkredit)	1	1'436	16	19	29	24	87	116	145
Zentrum für Zahnmedizin (ZZM), Neubau am Standort Hottingen	1	189	5	4	2	13	24	164	-
Projekte 20-100 Mio. Franken	40	1'912	54	58	28	55	195	138	157
Projekte 3-20 Mio. Franken	43	392	51	35	13	16	115	18	17
Projekte bis 3 Mio. Franken	231	122	18	6	2	2	28	7	4
Total Investitionsausgaben (geplant)		6'124	167	157	169	209	702	823	698
Planungsreduktion			-62	-52	20	-20		-114	
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)			105	105	189	189	588		

Tabelle 11: Planungsübersicht Delegationsmodell, Beträge gerundet

Die UZH verfolgt mit der Zwei-Standort-Strategie langfristig die Konzentration der Lehre und Forschung im Zentrum und am Irchel. Dies bedingt neben den Neubauten «Forum» und «Gloriarank» im Zentrum auch die Erstellung zusätzlicher Flächen am Standort Irchel. Im Gegenzug können angemietete Flächen in Oerlikon und Schlieren zurückgegeben werden.

Um die Gesamtinstandsetzung der **ersten Bauetappe Irchel Mitte** zu ermöglichen, sind zwei Neubauten, eine für ein Lehr-, Labor- und Technikgebäude sowie eine als Rochadegebäude, geplant. Nach Abschluss der Neubauprojekte und der Beendigung der Zwischennutzung durch die Mittelschulen sollen die erste und Teile der zweiten Bauetappe folgen.

Mit dem **Neubau «Forum UZH»** als Lehr- und Lernzentrum im Hochschulgebiet Zürich Zentrum, werden wegfallende Lehrflächen auf dem USZ-Kernareal bzw. auf dem Gloria-Rank-Areal und die veralteten Turnhallen der Mittelschulen ersetzt. Weiter können mit dem Neubau Bibliotheks- und Lernflächen der UZH konzentriert werden.

Das **Zentrum für Zahnmedizin (ZZM)**, das dem Ambulatorium des Universitätsspitals weicht, soll in einen Neubau auf dem bisherigen Standort des Kinderspitals in Hottingen ziehen.

3.2. Blickpunkte

In diesem – erstmals – enthaltenen Kapitel wird auf herausragende Entwicklungen im vergangenen und laufenden Jahr eingegangen.

Mietzinserlasse infolge der Coronapandemie

Während der ersten und zweiten Pandemiewelle wurden dem Kanton als Vermieter insgesamt 109 Gesuche für Mietzinserlasse gestellt, wovon 93 bewilligt wurden. Die Summe der Erlasse betrug rund **1,2 Mio. Franken**.

Neuer Rahmenvertrag Büromobiliar

Der Rahmenvertrag für das Büromobiliar zur Ausstattung der rund 15 000 Verwaltungsarbeitsplätze läuft 2022 aus und wurde neu ausgeschrieben. **Die Beschaffung berücksichtigt die Kriterien der Kreislaufwirtschaft und unterstützt das tätigkeitsbasierte Arbeiten mit einem erweiterten, aber standardisierten Sortiment.** So können mit dem neuen Katalog neben den Büroarbeitsplätzen beispielsweise auch Kommunikationszonen und repräsentative Bereiche ausgestattet werden.

Erneuerbare Energie und Mobilität

Der Kanton Zürich als Immobilieneigentümer kann zur **Reduktion des CO₂-Ausstosses in Erstellung und Betrieb der Gebäude** einen grossen Beitrag leisten. Grundlage für Neubauten und Instandsetzungen bildet der überarbeitete Standard Nachhaltigkeit. Für Bestandesliegenschaften wurde 2020 eine **Offensive zum Ersatz fossiler Heizungen** (Aufzeigen eines CO₂-Absenkpfads im Gebäudebetrieb) sowie die Potenzialprüfung zum Ausbau von Photovoltaik (**Solaroffensive**) gestartet. Zudem wird der Ausbau von **Elektroladestationen** vorangetrieben. Dafür wurde mit RRB Nr. 1259/2020 ein Rahmenvertrag für die Beschaffung und Bewirtschaftung von 1270 Ladestationen bis 2030 abgeschlossen.