

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 31. August 2022

1133. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2022 (Festlegung)

Der Kanton Zürich nimmt zur Erhaltung und Entwicklung der Lebensqualität seiner Einwohnerinnen und Einwohner vielfältigste 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 in der Immobilienstrategie (IMS) des Kantons Zürich (RRB Nr. 901/2017) festgelegt.

Gemäss § 34a des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (LS 172.1) und § 20 der Immobilienverordnung (LS 721.1) erstellt das Immobilienamt jährlich eine langfristige, strategische Planung über die Immobilien des Kantons und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten einschliesslich der Universität Zürich und der Immobilien der Fonds im Verwaltungsvermögen. Der Regierungsrat beschliesst die langfristige, strategische Immobilienplanung (LSI) auf Antrag der Baudirektion gleichzeitig mit der Festlegung des Budgets und des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF). Er legt sie dem Kantonsrat mit dem Budgetentwurf zur Genehmigung vor. Die LSI ermöglicht dem Regierungsrat die gesamtheitliche Steuerung des Immobilienportfolios gemäss den strategischen Zielen und Vorgaben und dem Kantonsrat die Überwachung der langfristigen Portfolioentwicklung und Investitionsplanung. Im Fokus der LSI stehen die Hochbauten im Verwaltungsvermögen bzw. im Mieter- und Delegationsmodell. Dies aufgrund ihrer Nutzung für die Kernaufgaben des Kantons und ihres Investitionsbedarfs. Die zentrale Datenbasis befindet sich im Aufbau. Relevante Daten und Kennzahlen werden gemäss IMS bis 2025 weiter erhoben und fortlaufend sukzessive verbessert.

Immobilienbestand

Die kantonalen Immobilien dienen grundsätzlich 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 der 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 dient dem Gemeingebrauch. Darauf hinaus handelt es sich teilweise um sehr kleine Par-

zellen, auch Restflächen (z. B. Wiesland), die nicht für eine Standortentwicklung geeignet sind, aber beispielsweise als Tauschfläche oder für künftige Strassenvorhaben oder dem Naturschutz dienen.

Immobilienentwicklung

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. anwachsen könnte. Entsprechend dem Wachstum steigt der Infrastrukturbedarf für die öffentlichen Aufgaben und Interessen an.

Besonders hoch ist der Bedarf im Bildungsbereich. In den nächsten 25 Jahren wird an den Mittelschulen ein Wachstum von rund 6000 Schülerinnen und Schülern erwartet. Diesem muss mit bis zu vier zusätzlichen Schulstandorten begegnet werden. Die Fachhochschulen sind in den letzten Jahren stark gewachsen. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieses Wachstum auch in den nächsten Jahren fortsetzt. Für das Wachstum werden zusätzliche Flächen für die Fachhochschulen benötigt. Für diese und weitere Flächenentwicklungen in anderen Bereichen müssen dringend bereits heute geeignete Standorte eruiert, Flächen mittels Kauf, Tausch oder auf andere Weise gesichert und für die künftige Nutzung entwickelt werden. Neben der Entwicklung neuer Flächen gilt es, den Immobilienbestand zu pflegen, sodass Gebrauchstauglichkeit, Gebäude-sicherheit und Werterhalt gewährleistet sind. Nur so können unnötige Betriebskosten, hohe Instandsetzungs- und Provisoriumskosten sowie Sicherheitsrisiken um und in Gebäuden verringert werden. Ganz allgemein ist das Bevölkerungs- und damit verbundene Mobilitätswachstum mittels Bereitstellung, Unterhalt und Entwicklung einer adäquaten Infrastruktur zu bewältigen.

Der Bedarf an Hochbauinvestitionen steigt entsprechend dem beschriebenen Wachstum sowie dem abzubauenden Instandsetzungstau an. In den kommenden zwölf Jahren besteht ein Investitionsbedarf Hochbau von 7,8 Mrd. Franken. Investiert wird hauptsächlich für die Bildung (Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhoch- und Hochschulen), aber auch den Strafvollzug sowie in Instandsetzungen von Verwaltungsflächen. Der Grossteil der geplanten Investitionen entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und etwa ein Drittel auf das Delegationsmodell der Universität Zürich.

Ab 2024 erhöht sich der Investitionsbedarf Hochbau aufgrund mehrerer geplanter, bald in Realisierung stehender Grossprojekte. Rund die Hälfte des prognostizierten Gesamtprojektvolumens in den kommenden zwölf Jahren entfällt auf Grossprojekte grösser als 100 Mio. Franken. Innerhalb dieser Projekt-kategorie entfällt über 80% auf Projekte für die Bildung im Mieter- und Delegationsmodell. Diese machen bereits rund

40% der Gesamtinvestitionen aus. Für rund 90% aller Projekte ist ein Projektvolumen von weniger als 20 Mio. Franken prognostiziert. Knapp 50% aller Projekte sind kleine Projekte unter 3 Mio. Franken. Sie beanspruchen in den kommenden zwölf Jahren mindestens 6% der Investitionen.

Nach Jahren der teilweise wesentlichen Unterschreitung wurde der Budgetkredit Investitionen Hochbau 2021 erstmalig vollständig ausgeschöpft. Diese Entwicklung, die geplanten Grossvorhaben sowie die gegenwärtig hohe Teuerung im Bausektor (Materialpreise, Lieferengpässe) legen nahe, dass die Notwendigkeit einer Budgeterhöhung in der KEF-Periode 2024–2027 sehr wahrscheinlich wird.

Angesichts der immer knapper werdenden Verfügbarkeit von Raum und Boden sowie im Sinne der Ökonomie und Ökologie muss der Fokus auf organisatorische statt bauliche Lösungen, die bewusste Beschränkung auf das Wesentliche sowie auf Verdichtung und Lösungen im Bestand gerichtet werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2022 vom 31. August 2022 wird festgelegt.

II. Die strategischen Ziele, die Immobilienentwicklung und die damit zusammenhängende finanzielle Entwicklung (Kapitel 3) gemäss LSI 2022 werden im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan, Teil I, Planung des Regierungsrates, als Ressourcenbereich Immobilien abgebildet.

III. Die Immobilienentwicklung steht unter dem Vorbehalt, dass die Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden können.

IV. Mitteilung an die Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:



Kathrin Arioli