



**Kanton Zürich
Regierungsrat**

Langfristige strategische, Immobilienplanung LSI 2022

31. August 2022



Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Immobilienbestand	4
2.1.	Gesamtportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen	4
2.1.1.	Kauf und Verkauf	5
2.1.2.	Mietverträge mit Dritten	6
2.1.3.	Gebäudezustand	7
2.1.4.	Energie und Klima	8
2.2.	Mieter- und Delegationsmodell	10
2.3.	Standards Immobilien	12
2.3.1.	Nachhaltigkeit Hochbau	12
2.3.2.	Büroflächen	13
3.	Immobilienentwicklung	14
3.1.	Projekt- und Investitionsplanung Hochbau	15
3.1.1.	Planungsübersicht Mietermodell, übriges allg. Verwaltungsvermögen und Fonds Verwaltungsvermögen	19
3.1.2.	Planungsübersicht Delegationsmodell	21
3.2.	Blickpunkte	22

Impressum

Herausgeber:
Regierungsrat des Kantons Zürich

Redaktion:
Baudirektion, Immobilienamt

Festgesetzt vom Regierungsrat am 31. August 2022 mit Beschluss Nr. 1133/2022



1. Einleitung

Wesentliche Veränderungen gegenüber der LSI 2021 sind jeweils pro Kapitel in dieser Box umschrieben. Neu sind im ganzen Dokument Kerninformationen als Zwischentitel eingefügt und Verweise auf konkrete Massnahmen gemäss der Immobilienstrategie des Kantons Zürich durch Unterstreichungen gekennzeichnet.

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. Unterstützt wird die nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung der Immobilien zudem durch vom Regierungsrat festgelegte **Standards Immobilien**.

Gemäss § 34a des Organisationsgesetzes des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (OG RR, LS 172.1) und § 20 der Immobilienverordnung (ImV, 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**.

Die LSI 2022 basiert auf dem Datenstand von Ende 2021. **Die zentrale Datenbasis befindet sich im Aufbau.** Relevante Daten und Kennzahlen werden bis 2025 weiter erhoben (gemäss IMS, Handlungsbedarf *Daten- und Kostentransparenz herstellen und erhalten*) und fortfolgend verbessert.

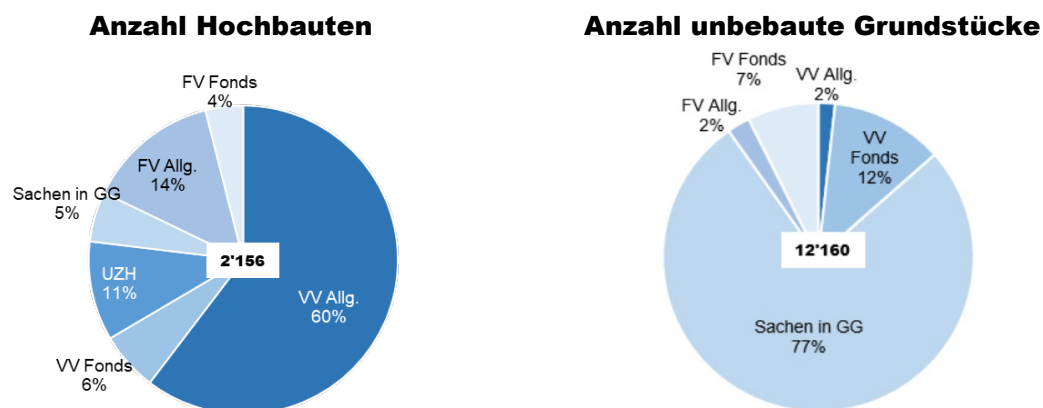
2. Immobilienbestand

2.1. Gesamtportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Die Zentralisierung und Reorganisation des kantonalen Immobilienmanagements ab 2019 zeigt Wirkung. So sind nun neben Auswertungen auch steuernde Massnahmen über das Gesamtportfolio möglich. Im neuen Kapitel «Energie und Klima» wird über zwei Offensiven berichtet, die CO₂-Emissionen im Betrieb reduzieren und erneuerbare Stromproduktion fördern. Neu wird neben den Mietverhältnissen auch über Käufe und Verkäufe berichtet. Aufgrund der hierbei fehlenden Aussagekraft einer jährlichen Rapportierung wird eine Periode von zehn Jahren betrachtet. In Tabelle 1 sind neu die Kapitalfolgekosten (Zinsen und Abschreibungen) ausgewiesen, da diese für alle Portfolios erfasst werden (im Gegensatz zu den Raumkosten, die als Teil der Nutzungskosten gemäss ImV für die Immobilien im Mietermodell erfasst werden; siehe Kapitel 2.2).

Heterogenes Portfolio mit verschiedenen Trägerschaften

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 Gemeingebrauch und zwei zweckgebundene Fonds (Natur- und Heimatschutzfonds [NHF], Sportfonds). Der Strassenfonds ist im Finanzvermögen (FV) neben dem Portfolio Allgemeines FV gesondert ausgewiesen.



Grafik 1: Verteilung Gesamtbestand Immobilienportfolios im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Die einzelnen Portfolios bzw. deren Trägerschaften (alle Direktionen im Mietermodell, UZH im Delegationsmodell, Spitäler und psychiatrischen Kliniken im Baurechtsmodell, Gerichte, Fonds und weitere) haben jeweils **spezifische Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen**, was **keine einheitliche Bearbeitung** erlaubt.



Über 1700 Hochbauten und 14 000 Grundstücke im Eigentum

		Verwaltungsvermögen					Finanzvermögen				Total
		VV Allgemein	UZH	NHF	Sport- fonds	Sachen in Gemein- gebrauch	VV Total	FV Allgemein	Strassen- fonds	FV Total	
Hochbauten	Anzahl Gebäude Total	1'299	225	109	23	122	1'778	292	86	378	2'156
Total	Fläche (HNF) in Tsd. m2	1'300	343	17	k.A.	8	1'667	10	13	23	1'690
	Anzahl Gebäude	929	162	109	23	122	1'345	292	86	378	1'723
Hochbauten	Fläche (HNF) in Tsd. m2	879	274	17	k.A.	8	1'177	10	13	23	1'200
im Eigentum	Buchwert in Mio. Fr.	2'860	1'214	5	74	8	4'161	601	40	641	4'802
	Kapitalfolgekosten in Mio. Fr.	113	k.A.	<1	<1	<1	113	5	<1	5	118
	Anzahl Gebäude	370	63	-	-	-	433	-	-	-	433
Hochbauten	Fläche (HNF) in Tsd. m2	421	69	-	-	-	490	-	-	-	490
gemietet	Miete in Mio. Fr./Jahr	143	42	-	-	-	185	-	-	-	185
	Anzahl Grundstücke	526	46	1'459	5	10'575	12'611	474	1'074	1'548	14'159
Grundstücke	davon unbebaute Grundstücke	211	1	1'420	5	9'335	10'972	291	897	1'188	12'160
	unbebaute Grundstücke in Tsd. m2	5'288	0.4	15'222	78	146'007	166'595	3'978	5'329	9'307	175'902

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

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 Polizei, Betriebs- und Kulturbauten, aber auch Agrarbauten, Militärbauten, Wohnbauten und viele mehr.

Im Besitz des Kantons befinden sich zudem über 14 150 Grundstücke, davon sind über 12 150 unbebaut. Eine überwiegende Anzahl davon dient dem Gemeingebrauch (Plätze, Strassen usw.). Darüber hinaus handelt es 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.

2.1.1. Kauf und Verkauf

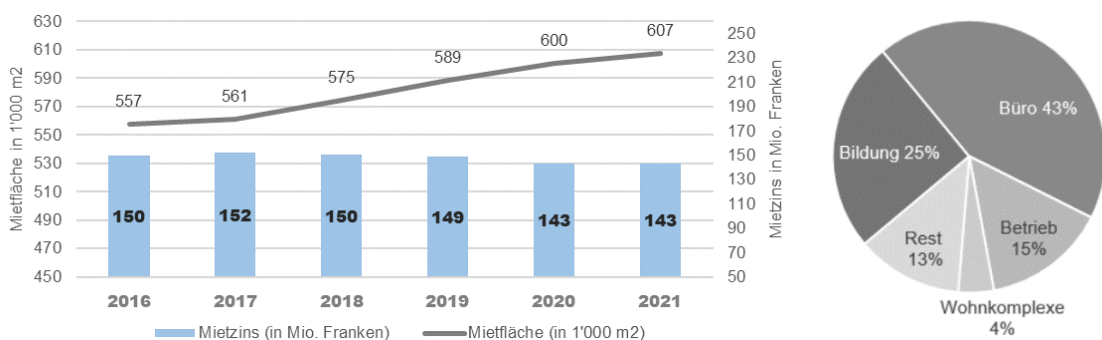
Die verschiedenen kantonalen Portfolios werden kontinuierlich überprüft und im Hinblick auf die kantonalen Bedürfnisse bewirtschaftet. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren 300 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund 300 Mio. Franken erworben. Dem stehen 265 Verkäufe mit einem Gesamterlös von rund 334 Mio. Franken gegenüber.

Der Charakter der Transaktionen ist sehr unterschiedlich. Gekauft werden vor allem Naturschutzflächen und Grundstücke für eine Bildungs- oder Verwaltungsnutzung. Zudem werden strategische Landkäufe für künftige Aufgaben und Projekte getätigt. Die finanziell grössten Käufe waren das PJZ-Areal, das CU-Areal in Uetikon am See sowie das Bürogebäude Zollstrasse 20/36. Verkauft werden vor allem alte Einfamilienhäuser und Bauernhöfe, kleinere Mehrfamilienhäuser und Grundstücke in ländlicheren Gebieten sowie Restlandflächen. Es sind dies allesamt Objekte, die für die gesetzlichen Aufgaben des Kantons nicht (mehr) benötigt werden. Zudem werden rund 110 laufende Baurechtsverhältnisse betreut, in denen der Kanton in rund 90% der Fälle Baurechtsgeber ist.

Zur Realisierung von Strassen-, Radweg- und Wasserbauprojekten schliesst das Immobilienamt jährlich rund 330 enteignungsrechtliche Verträge mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ab.

2.1.2. Mietverträge mit Dritten

Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Kanton auf die Anmiete zusätzlicher Flächen von Dritteigentümerinnen und -eigentümern angewiesen. Der Anteil an angemieteten Flächen beträgt knapp 30% und wurde gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Gemäss IMS verfolgt der Kanton den Grundsatz *Eigentum vor Miete*. Dieser besagt, dass der Kanton seine Betriebsliegenschaften grundsätzlich im Eigentum hält, solche aber auch anmietet, insbesondere, wenn dies wirtschaftlich ist oder die Flächen nicht anders verfügbar sind. Entsprechend liegt der Anteil Mietflächen für Nutzungsarten, die am Markt gut und wirtschaftlich erhältlich sind (z. B. Büro, vgl. Tabelle 5) höher als ein Drittel und ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Aufgrund der Zentralisierung der Mietverträge im Immobilienamt und deren professionellen Verhandlung und Bewirtschaftung konnten die **Mietausgaben trotz ansteigender Flächen gesenkt werden**.



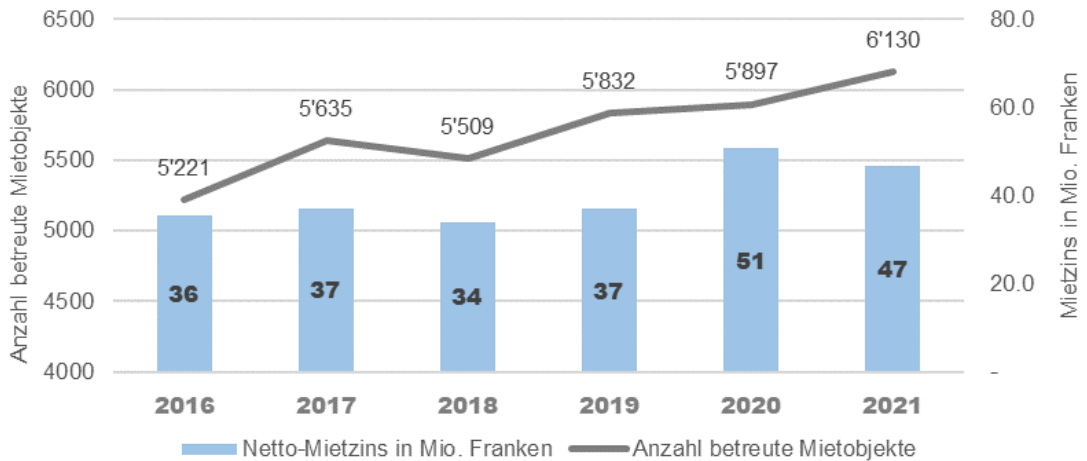
Graphik 2: Entwicklung angemieteter Flächen und Mietzinsen sowie Flächenverteilung nach Nutzungsart im Jahr 2021

Flächen im Finanzvermögen sowie in gemischt genutzten Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, die zumindest gegenwärtig 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.

Auch die **Anzahl vermieteter Objekte nimmt zu**. Dies ist insbesondere drei Umständen geschuldet:

- der Zentralisierung und damit stellenweise Rückgabe von Immobilien im Zuge der Einführung des Mieter-, Delegations- und Baurechtsmodells seit 2019,
- dem Liegenschaftserwerb für künftige kantonale Nutzungen und
- dem Grundsatz *Entwicklungsspielraum vor Veräusserung* gemäss IMS, der besagt, dass Liegenschaften, für die kein unmittelbarer oder mittelfristiger Bedarf für die Kernaufgaben des Kantons besteht, gehalten und entsprechend vermietet oder im Baurecht abgegeben werden.

Angesichts des immer knapper werdenden Bodens ist mit dieser Ressource sehr sorgsam umzugehen.

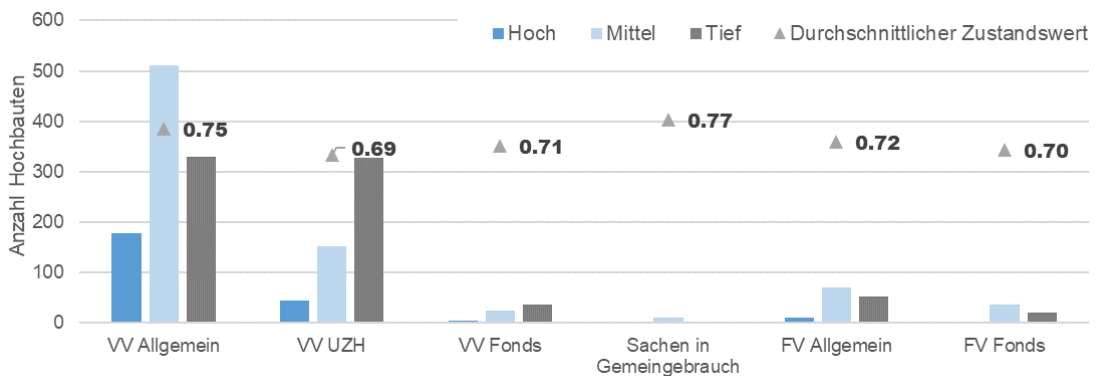


Grafik 3: Anzahl und Mietzinsen an Dritte vermieteter Objekte im FV und gemischt genutzter Liegenschaften im VV

2.1.3. Gebäudezustand

Die Baudirektion erfasst den baulichen Zustand und den erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Immobilien im Eigentum periodisch mit einer Portfoliomanagement-Software. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse erlauben den **gezielten Einsatz von Mitteln für die Werterhaltung der Gebäude**, wodurch Einbussen in der Gebrauchstauglichkeit sowie Sicherheitsrisiken, Folgeschäden und damit verbundene Mehrkosten vermieden werden können. Längerfristig ist gemäss der IMS des Kantons für die Betriebsliegenschaften im VV Allgemein und VV UZH ein durchschnittlicher Zustandswert von 0,8 angestrebt (Neuwert eines Gebäudes = 1,0). Der Zustandswert der jeweiligen Objekte dient zudem als Grundlage für die Verrechnung der Nutzungskosten im Mietermodell.

Portfolioweiter und objektweise dringender Bedarf an Instandsetzung



Grafik 4: Anzahl Gebäude nach Zustandswert pro Portfolio

Die durchschnittliche Zustandsbewertung im Verwaltungsvermögen beträgt 0,75. Einige Hochbauten haben jedoch einen wesentlichen und teilweise dringenden Bedarf an Instandsetzung (beispielsweise Militärkasernen, Gebäude der engeren Zentralverwaltung [eZV]).



Verwaltungsvermögen		2017	2018	2019	2020	2021
Durchschnittlicher Zustandswert Total		0.73	0.72	0.76	0.73	0.75
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	13%	10%	15%	14%	28%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	47%	40%	53%	50%	46%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	40%	50%	32%	36%	26%

Tabelle 2: Entwicklung der Zustandswerte Verwaltungsvermögen, (Datenbasis Ende 2021, 1542 Gebäude)

Im Finanzvermögen erfolgte 2020 eine erstmalige Zustandserhebung (FV Allg., Strassenfonds). **Die durchschnittliche Zustandsbewertung im Finanzvermögen beträgt 0,72.** Der Zustandswert dieser Gebäude ist generell tiefer, da vor allem jene 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 auch nicht veräussert werden können.

Finanzvermögen		2017	2018	2019	2020	2021
Durchschnittlicher Zustandswert Total		-	-	-	0.72	0.72
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	-	-	-	6%	6%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	-	-	-	58%	56%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	-	-	-	37%	38%

Tabelle 3: Entwicklung der Zustandswerte Finanzvermögen (Datenbasis Ende 2021, 203 Gebäude)

Voraussichtlich noch 2022 wird die mit dem Mietermodell eingeführte Portfoliomanagement-Software ein Systemupdate erfahren. Aufgrund der technischen und methodischen Anpassungen ist mit Veränderungen der Zustandsbewertungen einzelner Objekte zu rechnen.

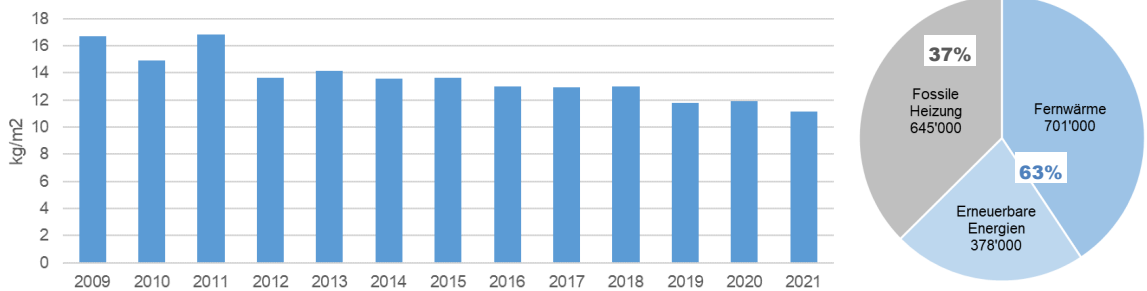
2.1.4. Energie und Klima

Der Kanton Zürich als Immobilieneigentümer kann zur **Reduktion des CO₂-Ausstosses bei der Erstellung und im Betrieb der Gebäude** einen grossen Beitrag leisten. Der CO₂-Ausstoss ist seit längerem rückläufig, verringert sich jedoch nicht schnell genug, um das angestrebte Ziel der Klimastrategie (RRB Nr. 128/2022) von Netto Null bis 2040 zu erreichen. Die Installation von möglichst CO₂-neutralen Energiesystemen gemäss IMS und Standard Nachhaltigkeit Hochbau wird bei Neu- und entsprechenden Umbauten konsequent umgesetzt und zeigt Wirkung. Für das Ziel Netto Null müssen aber zwingend auch die Bestandsbauten betrachtet werden.

Im allgemeinen Verwaltungsvermögen einschliesslich UZH sowie im allgemeinen Finanzvermögen werden heute 63% der beheizten Flächen mit erneuerbaren Energien einschliesslich Fernwärme versorgt. Knapp 37% sind noch fossil beheizt. Die 37 grössten Heizungen verursachen rund 50% der Emissionen.

Reduktion CO₂-Emissionen dank Ersatz fossiler Heizungen

2020 wurde für die Bestandsliegenschaften im allgemeinen Verwaltungs- und im allgemeinen Finanzvermögen eine **Offensive zum Ersatz fossiler Heizungen** gestartet. Die relevanten Wärmereizeger und das Einsparpotenzial sind identifiziert, eine konkrete Umsetzungsstrategie mit Priorisierung und entsprechendem CO₂-Absenkpfad im Gebäudebetrieb ist in Arbeit.

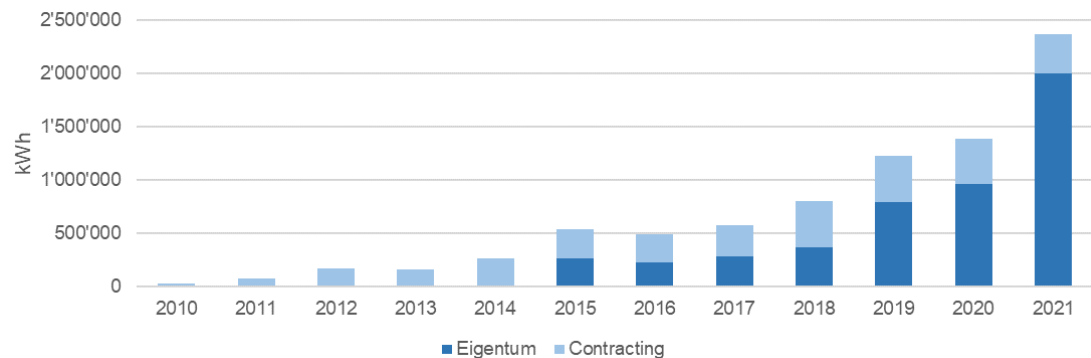


Grafik 5: CO₂-Emissionen in kg/m² im Mietermodell. Daten aus Energiecontrolling Interwatt; witterungsbereinigt, sowie Energiebezugsfläche in m² nach Heizungstyp (beheizte Objekte im VV Allg., VV UZH, FV Allg., ohne Fonds)

Selbst erzeugter Strom dank Photovoltaikanlagen

2021 wurden auf kantonalen Liegenschaften im Mietermodell 2,4 GWh Solarstrom produziert. Das ist bereits 30-mal mehr als vor zehn Jahren. Gemäss IMS soll bis 2030 ein Anteil selbst erzeugter Strom aus erneuerbaren Quellen von 5% erreicht werden. Bei einem Zentraleinkauf von 60 GWh/Jahr wird das Ziel alleine im Mietermodell voraussichtlich 2022 erreicht.

Für Bestandsliegenschaften wurde 2020 mit einer Potenzialprüfung zum Ausbau von Photovoltaik (**Solaroffensive**) begonnen. Diese wird durch das Postulat KR-Nr. 91/2020 betreffend Solaroffensive II: Auf jedes Dach eine Photovoltaik-Anlage sowie die Motion KR-Nr. 89/2020 betreffend Solaroffensive I: Bau von Photovoltaikanlagen auf kantonalen Gebäuden, insbesondere Schulhäusern entsprechend unterstützt. Das Potenzial und die Ausbaustrategie sind in Bearbeitung.

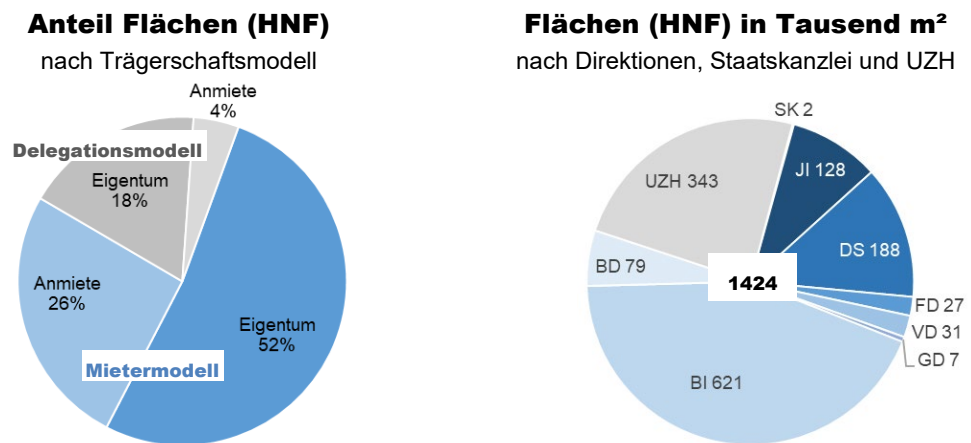


Grafik 6: Leistung der Photovoltaikanlagen im Betrieb für das Mietermodell

2.2. Mieter- und Delegationsmodell

Gegenüber dem Vorjahr sind erstmals die Nutzungskosten der Immobilien sowie der Anteil an werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen.

Im Folgenden ist der **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 7: Verteilung Hauptnutzflächen (HNF) im Mietermodell (Direktionen, Staatskanzlei) und Delegationsmodell (UZH), gemäss Nutzungsvereinbarungen mit Datenstand Q4 2021

		SK	JI	DS	FD	VD	GD	BI	BD	UZH
Total Hochbauten	Gebäudestandorte	2	91	195	9	22	12	238	108	225
	Fläche (HNF) in Tsd. m ²	2	128	188	27	31	7	621	79	343
	Buchwert in Mio. Fr.	0	269	171	3	0	16	1'451	1'192	1'214
Nutzungsarten	Top3 Flächen pro Direktion	Büro 100%	Gefängnis 30%	Büro 32%	Büro 97%	Büro 86%	Büro 50%	Bildung 93%	Büro 40%	Büro 34%
			Büro 22%	Betrieb 14%	Kultur 3%	ZVV 7%	Labor 43%	Büro 7%	Bildung 22%	Labor 29%
			Pol.&Justiz 18%	Pol.&Justiz 18%		Bildung 6%	Stallungen 6%		Stallungen 15%	Lager 16%
Nutzungskosten in Mio. Fr./Jahr		0.7	54.1	59.9	11.0	9.7	3.0	231.2	18.0	69.0

Tabelle 4: Hochbauten und Nutzungsarten je Direktion, Staatskanzlei und UZH, gemäss Nutzungsvereinbarungen

In allen Direktionen sind Veränderungen des Flächenbestands zu verzeichnen, sowohl Verkleinerungen als auch Vergrösserungen. Im Folgenden wird kurz auf die Wesentlichsten eingegangen.

Der Flächenzuwachs bei der Volkswirtschaftsdirektion beruht auf dem Umzug einiger Abteilungen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit an die Thurgauerstrasse 80 in Zürich Oerlikon. Die Baudirektion bezieht weitere Räumlichkeiten in der engeren Zentralverwaltung sowie den Werkhof in Glattbrugg. Bei der Bildungsdirektion erfolgte ein Flächenzuwachs an den Standorten Wädenswil, Wetzikon und Winterthur. Bei der Sicherheitsdirektion und der Direktion der Justiz und des Innern wird sich die Anzahl Standorte aufgrund der Zentralisie-

zung im PJZ in der nächsten LSI verringern. Zudem ergaben sich Veränderungen aufgrund Korrekturen bzw. Verfeinerungen im Datenbestand. Dies betrifft insbesondere die Verkleinerung der Flächen der Staatskanzlei sowie die Erhöhung der Standorte der Sicherheitsdirektion.

	Bildung (inkl. FH)	Büro	Polizei & Justiz	Gefängnis	Betrieb	Wohnkomplexe	Rest	Total / Durchschnitt
Hochbauten Fläche (HNF) in Tsd. m ²	620	215	101	37	26	23	126	1'148
Anteil Fläche Eigentum / Miete in %	64 / 36	38 / 62	100 / 0	100 / 0	79 / 21	94 / 6	82 / 18	66 / 34
Durchschnittlicher Zustandswert	0.75	0.76	0.76	0.78	0.81	0.74	0.76	0.75
Nutzungskosten in Mio. Fr./Jahr	217.7	89.0	24.7	23.9	6.3	8.3	17.8	387.7

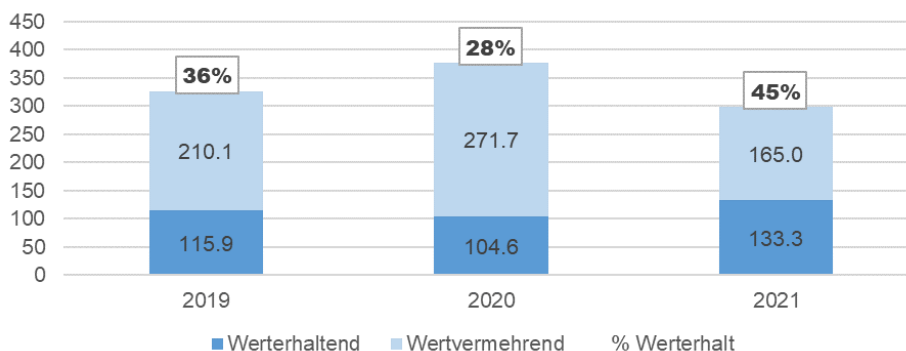
Tabelle 5: Flächen, Zustand und Kosten nach Nutzungsart (NA) im Mietermodell, einschliesslich Leerständen, Datenstand Q4 2021

Nutzungskosten im Mietermodell ab 2021 gesamthaft verrechnet

Im Mietermodell wurden ab 2021 die Nutzungskosten gemäss § 34 ImV verrechnet und damit gesamthaft erfasst. Sie enthalten die **Raumkosten** (Kapitalfolgekosten, Instandhaltungskosten, Abgaben und Beiträge der Immobilien im Eigentum bzw. Mietzins der gemieteten Objekte), die **Nebenkosten** (allgemeine Betriebskosten) sowie die **nutzerseitigen Betriebskosten** (spezifische Betriebskosten, Reinigung). Künftig kann an dieser Stelle deren Entwicklung aufgezeigt werden. Die Raumkosten werden zwecks besserer Planbarkeit anhand der jeweils in den Richtlinien zum Budget und KEF festgelegten Richtpreise nach Nutzungsart verrechnet. Daher bestehen stets Abweichungen zu den effektiven Kosten. Relevante Abweichungen werden per Justierung der Richtpreise für die Folgejahre und damit über mehrere Jahre ausgeglichen.

Werterhaltende Investitionen im Verhältnis zu tief

Mit der Einführung des Mietermodells werden die Hochbauinvestitionen des allgemeinen Verwaltungsvermögens zentral in der Leistungsgruppe 8750 geführt. Gemäss IMS und im Sinne der Nachhaltigkeit sollen werterhaltende Massnahmen im Bestand Investitionen für Neubauten vorgezogen werden. Ist der Bedarf an mehr Flächen hoch und werden grossvolumige Neubauprojekte realisiert, kann dies mindestens zeitweise nur bedingt eingehalten werden. Aufgrund grosser Neubauprojekte in den letzten Jahren (z.B. PJZ) ist der Anteil an werterhaltenden Investitionen geringer.



Grafik 8: Anteil werterhaltender/wertvermehrender Hochbauinvestitionen im allgemeinen Verwaltungsvermögen seit Einführung des Mietermodells; Werte in Mio. Franken

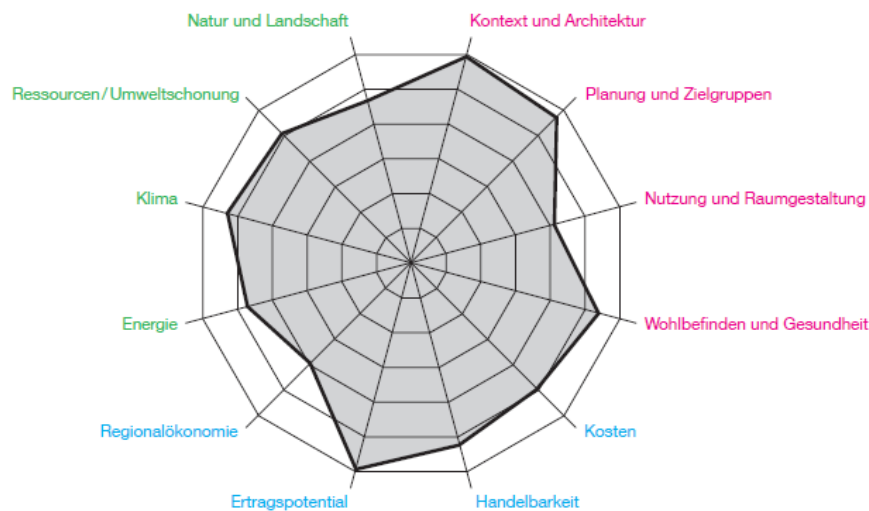
2.3. Standards Immobilien

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 möglichst einheitliche Immobilienentwicklung.**

2.3.1. Nachhaltigkeit Hochbau

Der Standard Nachhaltigkeit Hochbau (RRB Nr. 601/2021) ist für alle **Neu- und Umbauten** des Kantons Zürich und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten verbindlich, sofern sie gemäss § 34a OG RR nicht ausdrücklich ausgenommen sind.

Alle Projekte sollen die Ziele des Standards Nachhaltigkeit erfüllen und möglichst viele davon auch zertifiziert werden. Für eine belastbare Auswertung der Zielerreichung müssen diese Projekte die Bauprojektphase abgeschlossen haben. Die Datengrundlage für eine systematische Darstellung wächst, sodass Auswertungen über alle erfolgten Projektierungen in den nächsten Jahren möglich sein werden (siehe Grafik 9, Beispiel einer Auswertung).



Gesellschaft	Wirtschaft	Umwelt			
Kontext und Architektur	6.0	Kosten	5.0	Energie	4.7
Planung und Zielgruppen	5.8	Handelbarkeit	5.3	Klima	5.3
Nutzung und Raumgestaltung	4.2	Ertragspotential	6.0	Ressourcen-/Umweltschonung	5.1
Wohlbefinden und Gesundheit	5.5	Regionalökonomie	4.0	Natur und Landschaft	4.7

Grafik 9: Beispiel einer Abbildung für künftiges Reporting (abhängig vom Datenaufbau)

Unter dem vorherigen Standard (Version 2017) konnten schon zielführende Anforderungen an die Nachhaltigkeit gestellt werden. Bereits damit erreichen und übertreffen über zwei Drittel der laufenden Projekte in der Projektierung und Realisierung die Minergie-Anforderungen. Ein Fünftel der Projekte erfüllen nur die gesetzlichen Mindestanforderungen. Im Durchschnitt über alle zertifizierten Projekte werden die Kriterien vorbildlich erfüllt.

2.3.2. Büroflächen

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, Walchetor/Walcheturm, Neumühle und Stampfenbachstrasse 12/14. Für diese gilt aufgrund ihrer Raumstruktur ein Flächenstandard von 17 m² pro AP.

Direktion	Flächenstandardvorgabe 14.5 m ² /Arbeitsplatz (AP)				Flächenstandardvorgabe 17 m ² /Arbeitsplatz (AP)			
	2005	2020	2021	Abw. 2021 zu Vorgabe	2005	2020	2021	Abw. 2021 zu Vorgabe
SK	-	-	-	-	21.6	14.7	15.4	-1.6
JI	19.6	17.3	16.4	1.9	22.3	17.5	16.1	-0.9
DS	19.4	15.4	15.2	0.7	26.7	17.7	17.8	0.8
FD	27.6	15.8	14.3	-0.2	21	19.6	17.5	0.5
VD	17.3	14.7	17.7	3.2	24.8	17.0	18.4	1.4
GD	20.8	16.1	16.1	1.6	21.2	12.6	11.6	-5.4
BI	14.7	14.6	13.6	-0.9	21.8	15.7	15.1	-1.9
BD	21.1	18.8	16.6	2.1	20.3	16.8	16.5	-0.5

Tabelle 6: Erreichung 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 an die Vorgabe genähert, übersteigt den Zielwert aber noch. Der durchschnittliche Flächenbedarf pro Arbeitsplatz im Bürobereich engere Zentralverwaltung soll gemäss KEF-Indikator W5 von 16,5 m² 2023 auf 16,2 m² bis 2026 reduziert werden.

Anhand heutiger Entwicklungen in der Arbeits- und Büroraumplanung 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. So werden im überarbeiteten Standard **Teilzeitarbeit und mobiles Arbeiten** berücksichtigt werden. Ebenso wichtig für eine effektive (Zusammen-)Arbeit sowie für die Attraktivität als Arbeitgeber ist die Ermöglichung und Förderung kollaborativer und tätigkeitsbasierter Arbeitsflächen gemäss Handlungsbedarf IMS, *Zeitgemässe Raumkonzepte umsetzen*.



3. Immobilienentwicklung

*Wie bereits in der LSI 2021 beschrieben, wächst die Bevölkerung weiterhin stark und entsprechend steigt der Investitions- und Ressourcenbedarf. Besonders stark ist das Wachstum im Bildungsbereich und entsprechend dringlich der Bedarf. Die Projekt- und Investitionsplanung Hochbau ist eine **rollende Planung** – ein Vergleich zur vorherigen Planung ist nur beschränkt aussagekräftig (trifft insbesondere auf die Tabellen 7 bis 9 zu). Gegenüber dem Vorjahr ist die sogenannte Planungsreduktion mit rund 50% wesentlich höher. In Kombination mit der 2021 erstmals erreichten Vollausschöpfung der Mittel Hochbau und dem steigenden Infrastrukturbedarf zeichnet sich – unter der Annahme, dass dieser Bedarf bedient werden soll – die Notwendigkeit zur Erhöhung der Mittel für den Immobilienbereich ab. Die Hebel zur Optimierung der Investitionskosten sind in dieser Ausgabe nicht mehr einzeln aufgeführt. Dennoch behalten sie natürlich ihre Gültigkeit.*

Das kantonale Immobilienportfolio wird im Sinne des öffentlichen Auftrags und der Immobilienstrategie des Kantons Zürich nachhaltig weiterentwickelt. Mit der Investitionsplanung Hochbau sollen die **finanziellen Mittel möglichst optimiert eingesetzt** werden.

Starkes Wachstum

In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung des Kantons 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.

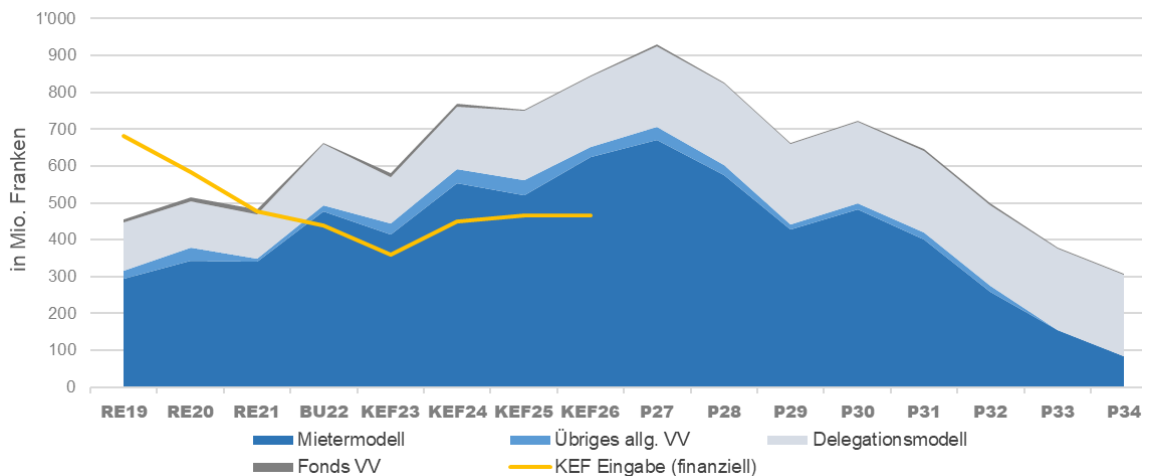
Besonders hoch ist der Bedarf im Bildungsbereich. In den nächsten 25 Jahren wird seitens Bildungsdirektion an den Mittelschulen ein Wachstum um rund 6000 Schülerinnen und Schüler erwartet. Diesem muss mit bis zu vier zusätzlichen Schulstandorten begegnet werden. Eine weitere Erhöhung dieser Prognosen zeichnet sich aufgrund der gegenwärtigen Geburtenraten bereits ab. 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, Land mittels Kauf, Tausch oder auf andere Weise gesichert und für die künftige Nutzung entwickelt werden (Planungsrecht schaffen, Areal- und Projektentwicklung).

Neben der Bereitstellung neuer Flächen gilt es den Immobilienbestand angemessen zu pflegen, sodass Gebrauchstauglichkeit, Gebäudesicherheit 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.**

3.1. Projekt- und Investitionsplanung Hochbau

7,8 Mrd. Franken Investitionsbedarf in den kommenden zwölf Jahren

Der Bedarf an Hochbauinvestitionen steigt entsprechend dem eingangs beschriebenen Wachstum sowie dem abzubauenen Instandsetzungsstau in den kommenden Jahren wesentlich an. Investiert wird hauptsächlich in den **Bildungsbereich** (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 UZH.



Grafik 10: Investitionsbedarf Hochbau bis 2034; in Mio. Franken

Rund 60% des Investitionsbedarfs für Bildungsbauten

Rund die Hälfte des prognostizierten Gesamtprojektvolumens in den kommenden zwölf Jahren entfällt auf Grossprojekte grösser 100 Mio. Franken. Innerhalb dieser Projektkategorie entfallen über 80% auf Projekte im Bildungsbereich 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.

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		Prognose Total	KEF23	KEF24	KEF25	KEF26	KEF 2023-2026	Prognose 2027-2030	Prognose 2031-2034	
Grossprojekte ab 100 Mio.	25	4'859	140	315	388	522	1'365	1'812	872	
Projekte 20 - 100 Mio.	58	2'497	232	178	163	179	751	713	464	
Projekte 3 - 20 Mio.	107	997	120	216	184	116	637	468	301	
Projekte bis 3 Mio.	172	206	68	44	7	30	149	104	164	
Total Investitionsausgaben (geplant)	362	8'560	560	754	743	846	2'903	3'097	1'800	
Planungsreduktion			-212	-312	-281	-384	-1'189			
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)			348	442	462	462	1'714			

Tabelle 7: Planungsübersicht Investitionsvorhaben Hochbau (Mieter-, Delegationsmodell, übriges allg. VV und Fonds VV); Beträge gerundet

Höherer Investitionsbedarf und mehrere Grossprojekte ab 2024

Ab 2024 erhöht sich der Investitionsbedarf Hochbau aufgrund mehrerer geplanter, bald in Realisierung stehender Grossprojekte. Dies ist **mehrheitlich auf zusätzlichen Bedarf einschliesslich Vermögensübertragungen von Grundstücken ins Verwaltungsvermögen**, aber auch auf den **Substanzerhalt** bzw. Abbau des bestehenden und Vermeidung eines neuen Instandsetzungsstaus zurückzuführen.

Beispiele für solche Grossprojekte sind der Neubau «Forum UZH» im Hochschulgebiet Zürich Zentrum, die Gründung neuer und die Instandsetzung bestehender Kantonsschulen in der Stadt Zürich, Campusprojekte an den Standorten der Fachhochschulen, die Erneuerung und Instandsetzung der Verwaltungsgebäude der eZV, der Militärkasernen sowie von Bezirksanlagen und die Erweiterung der Justizvollzugsanstalt Pöschwies um 120 Plätze.

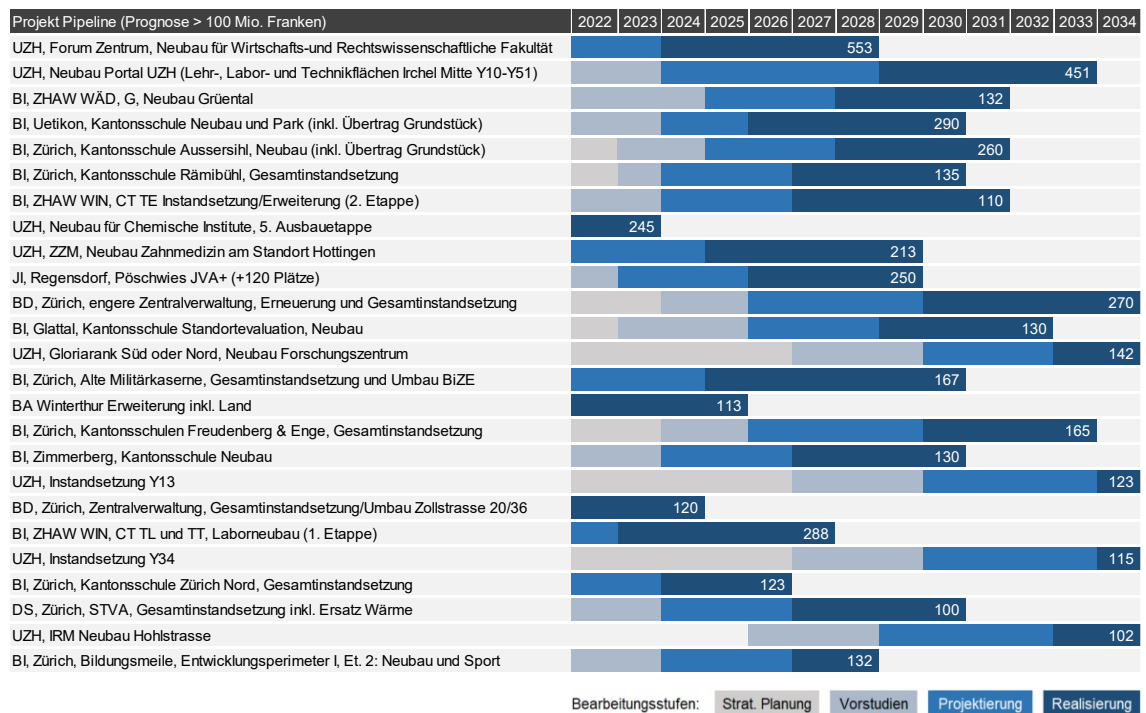


Tabelle 8: Grossprojekte mit Investitionsplanung bis 2034; Prognosen in Mio. Franken (Gesamtprognosen Projekt, auch bei einer Laufzeit über 2034 hinaus)

Der heutige Betrachtungshorizont umfasst 25 Vorhaben ab 100 Mio. Franken (Neubauten und Instandsetzungen). Davon stehen acht in der Projektierung oder Realisierung, acht in der Vorstudienphase und neun in der strategischen Planung. Das Grossprojekt «Neubau Polizei- und Justizzentrum (PJZ)» wurde Anfang 2022 abgeschlossen und geht bis Anfang 2023 schrittweise in die Nutzung über.

Lebenszyklusbetrachtung statt kurzfristige Erstellungskosten senkung

Investive und laufende Kosten stehen im Immobilienbereich in direkter Abhängigkeit zueinander. So führt die Verminderung 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 zeitlich richtig terminierte Investitionen in einer Höhe, die zu tiefen wiederkehrenden Kosten führen** (gemäss IMS, Grundsatz Lebenszykluskosten vor Investitionskosten). Daher und auch im Sinne der generellen Ressourcenschonung sind Instandsetzungen gegenüber Neubauten zu priorisieren (gemäss IMS, Grundsatz *Werterhalt vor Neubau*) und nicht projektspezifisch kurzfristige Sparpotenziale umzusetzen, die nachträglich in der Nutzung eine sukzessive Nachrüstung und entsprechende weitere Investitionen zur Folge haben.

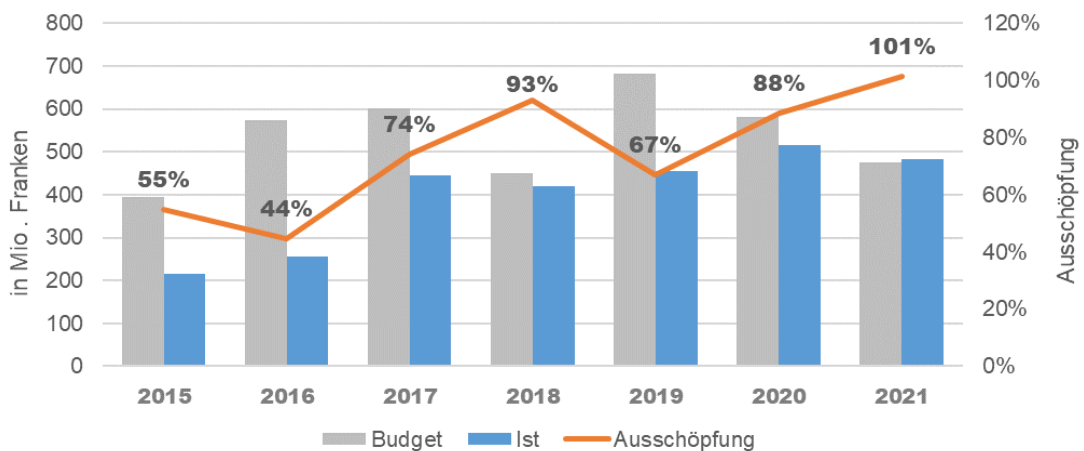
435 Mio. Franken Investitionen Hochbau pro Jahr im KEF 2023–2026

Gemäss den Richtlinien der Regierungspolitik soll in der laufenden Legislatur rund ein Drittel der Investitionen auf den Bereich Hochbau entfallen. Die Planung 2023 bis 2026 prognostiziert vor Planungsreduktion Investitionsausgaben von 2,9 Mrd. Franken, d. h. durchschnittlich 725 Mio. Franken pro Jahr. Im KEF 2023–2026 sind durchschnittlich 435 Mio. Franken pro Jahr eingestellt. Die ab 2023 geplanten Investitionen enthalten somit in Übereinstimmung mit den Richtlinien zum Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2023–2026 und Budget 2023 (RRB Nr. 437/2022) **pauschale Planungsreduktionen zwischen 38% und 46% der effektiv geplanten Projektkosten**.

Eine gewisse Reduktion tritt stets aufgrund des Umstands ein, dass die geplanten Projekte nicht allesamt innerhalb der prognostizierten Termine oder im beabsichtigten Umfang realisiert werden (z. B. aufgrund von Rekursen, Beststellungsänderungen, Unvorhergesehenem). Diese Risiken bzw. die Auswirkungen sind gerade bei den anstehenden Grossprojekten hoch. Gegenüber der grossen Planungsreduktion im KEF 2023–2026 steht jedoch die Entwicklung des Bedarfs und auch der Ausschöpfung der Investitionen Hochbau.

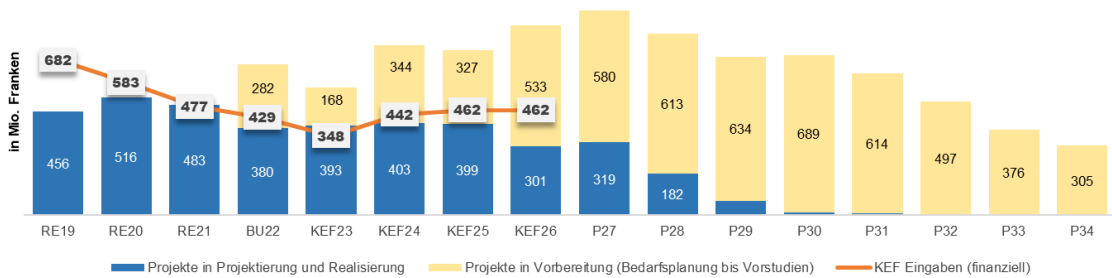
Ausschöpfung Budgetkredit 2021 erstmals bei 100%

Auch aufgrund der mässigen Ausschöpfung der Budgetkredite Investitionen Hochbau in den letzten Jahren wurde dieser seit 2019 sukzessive reduziert. 2021 wurde das Budget nun erstmals vollständig ausgeschöpft bzw. leicht überzogen.



Grafik 11: Ausschöpfungsquote 2015 bis 2021 (ab 2019 Einführung des Mieter- und Delegationsmodells)

Diese Entwicklung, die geplanten Grossvorhaben, die gegenwärtig hohe Teuerung (siehe Kapitel 3.2) sowie laufende Prozessoptimierungsmassnahmen zur Beschleunigung der Projektabwicklung (gemäss IMS, Handlungsbedarf *Durchlaufzeiten von Immobilienmassnahmen senken*) legen nahe, dass die **Notwendigkeit einer Budgeterhöhung in der KEF-Periode 2024–2027 sehr wahrscheinlich** wird.



Grafik 12: Investitionsvorhaben Hochbau mit bewilligten Investitionskrediten (blau) und in Vorbereitung (gelb); in Mio. Franken

Es muss zudem davon ausgegangen werden, dass der Trend zu höheren Investitionsbedarf Hochbau aufgrund des anhaltenden Wachstums des Kantons und des dadurch ausgelösten zusätzlichen Infrastrukturbedarfs anhält. Auch längerfristig und über die prognostizierte Spitze von 2027 hinaus werden weitere Projekte geplant werden müssen, die den dargestellten Investitionsbedarf gegen Ende des Betrachtungszeitraums auf ein anhaltend hohes Niveau anwachsen lassen werden.

Erhöhung der Ressourcen Hochbau zur Bewältigung des Wachstums

Die Realisierung der Projekte 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 und ihrer fristgerechten Realisierung müsste das Niveau sowohl der Hochbauinvestitionen als auch der personellen Mittel der am Immobilienmanagement Beteiligten zeitnah angehoben werden.** Begrenzte Mittel können dazu führen, dass insbesondere Grossprojekte zeitlich verschoben werden müssen. Zudem gilt es, heute dafür zu sorgen, dass in 20 und 30 Jahren Möglichkeiten und Handlungsspielräume bestehen, um das bereits absehbare weitere Wachstum (insbesondere im Bildungsbereich) bewältigen zu können. Dafür sind entsprechende Strategien auszuarbeiten und Raumreserven vorsorglich zu sichern.

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 und auf Verdichtung und Lösungen im Bestand** gerichtet werden. Entsprechende Grundsätze (*Betriebliche Optimierung vor baulicher Massnahme / Standard vor Einzelfall / Werterhalt vor Neubau*) wurden bereits 2017 in der IMS festgelegt. Deren Umsetzung ist dringend zu intensivieren. Gelingen wird dies nur, wenn alle am Immobilienmanagement Beteiligten ihren Beitrag dazu leisten und diese übergeordneten Zielsetzungen auch und insbesondere bei eigenen Vorhaben konsequent verfolgen. Im Bereich Bildung beispielsweise werden in diesem Zusammenhang Massnahmen zur Standardisierung von Schulbauten erarbeitet.

Der grösste Hebel zur Verminderung der Investitionskosten Hochbau und allgemeinen Ressourcen-schonung liegt in der Reduktion des Flächenverbrauchs und der Erhöhung der Flächeneffizienz. Am nachhaltigsten und günstigsten ist es, nicht zu bauen. Indessen gründen die im weltweiten Vergleich hervorragenden Standortqualitäten des Kantons Zürich mitunter auf seiner baulichen Infrastruktur und der Ausgewogenheit zwischen Freiraum und Bebauung.

3.1.1. Planungsübersicht Mietermodell, übriges allg. Verwaltungsvermögen und Fonds Verwaltungsvermögen

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)							
		Prognose Total	KEF23	KEF24	KEF25	KEF26	KEF 2023-2026	Prognose 2027-2030	Prognose 2031-2034
Grossprojekte ab 100 Mio.	17	2'915	117	229	246	381	974	1'243	476
Bl, Uetikon, Kantonsschule Neubau und Park (inkl. Übertrag Grundstück)	1	290	8	52	32	59	150	140	-
Bl, ZHAW WIN, CT TL und TT, Laborneubau (1. Etappe)	1	288	27	34	54	56	170	67	-
BD, Zürich, engere Zentralverwaltung, Erneuerung und Gesamtinstandsetzung	1	270	-	6	31	25	62	100	100
Bl, Zürich, Kantonsschule Aussersihl, Neubau (inkl. Übertrag Grundstück)	1	260	-	-	7	116	123	127	10
Jl, Regensdorf, Pöschwies JVA+ (+120 Plätze)	1	250	-	8	8	10	25	125	100
Bl, Zürich, Alte Militärkasernen, Gesamtinstandsetzung und Umbau BiZE	1	167	14	65	53	23	155	-	-
Bl, Zürich, Kantonsschulen Freudenberg & Enge, Gesamtinstandsetzung	1	165	-	-	3	3	6	38	120
Bl, Zürich, Kantonsschule Rämibühl, Gesamtinstandsetzung	1	135	-	4	5	6	14	122	-
Bl, Zürich, Bildungsmeile, Entwicklungsperimeter I, Et. 2: Neubau und Sport	1	132	-	2	2	3	7	85	40
Bl, ZHAW WÄD, G, Neubau Grüental	1	132	1	1	1	3	6	89	37
Bl, Zimmerberg, Kantonsschule Neubau	1	130	1	2	5	5	12	119	-
Bl, Glattal, Kantonsschule Standortevaluation, Neubau	1	130	-	-	1	4	5	65	61
Bl, Zürich, Kantonsschule Zürich Nord, Gesamtinstandsetzung	1	123	5	15	40	36	96	12	-
BD, Zürich, Zentralverwaltung, Gesamtinstandsetzung/Umbau Zollstrasse 20/36	1	120	27	15	-	-	42	-	-
BA Winterthur Erweiterung inkl. Land	1	113	35	20	-	-	55	-	-
Bl, ZHAW WIN, CT TE Instandsetzung/Erweiterung (2. Etappe)	1	110	0	1	2	3	6	95	9
DS, Zürich, STVA Standort, Zustands- und Potentialanalyse und Gesamtinstandsetzung	1	100	1	5	5	30	41	60	-
Projekte 20 - 100 Mio.	35	1'500	189	150	136	153	629	546	185
Projekte 3 - 20 Mio.	65	654	85	178	155	102	520	420	260
Projekte bis 3 Mio.	90	132	44	28	17	9	97	10	0
Total Investitionsausgaben (geplant)	207	5'200	435	585	554	646	2'220	2'218	921
Planungsreduktion			-212	-312	-281	-373	-1'178		
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe gem. KEF Richtlinien)			223	273	273	273	1'041		

Tabelle 9: Planungsübersicht Mietermodell, übriges allgemeines VV und Fonds VV; Beträge gerundet

Mittel- und Berufsfachschulen

Der Kanton Zürich wird in den nächsten zwölf Jahren neue Kantonsschulen errichten. Entsprechende Neubauten, einschliesslich kurzfristig verfügbarer Schulraumprovisorien, sind in Uetikon am See, in Wädenswil, in Dübendorf, im Raum Affoltern sowie in der Stadt Zürich vorgesehen bzw. werden geprüft. Bei den bestehenden Kantonsschulen Zürich Nord (Baujahr 1975), Rämibühl (1970) sowie Freudenberg und Enge (1959) sind Gesamtinstandsetzungen erforderlich. Viele Bauteile und Installationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und erfüllen heutige Anforderungen nur noch teilweise. Auf dem Campus Irchel der UZH werden für diese Gesamtinstandsetzungen Rochadeflächen bereitgestellt.

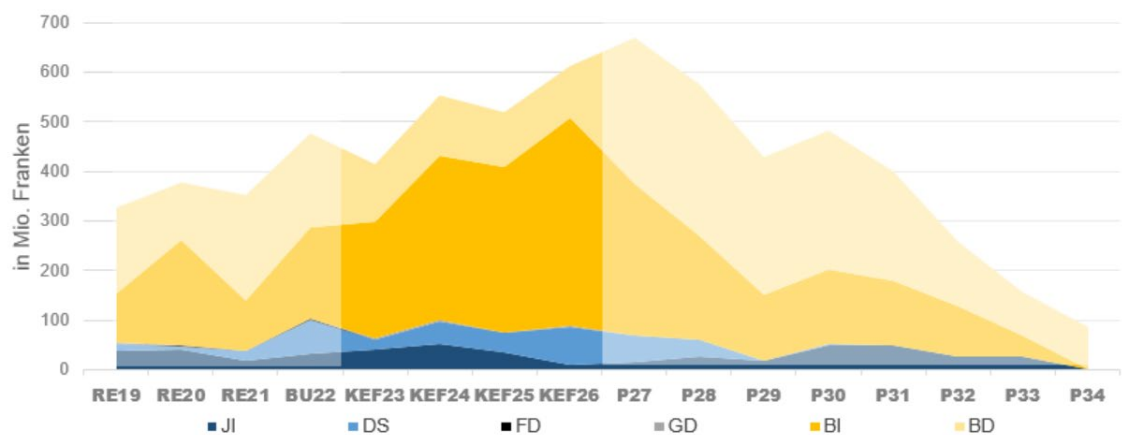
Im Entwicklungsperimeter der **«Bildungsmeile» in Zürich** sind Neubauten für Unterrichtsflächen und Sportinfrastrukturen vorgesehen. Die Militärkasernen werden nach dem Umzug der Kantonspolizei in das PJZ für das Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE) umgebaut und instand gesetzt. Der historisch wertvolle Gebäudekomplex ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Transformation des Kasernenareals in einen öffentlichen und publikumsorientierten Stadtteil gemäss Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich».

Fachhochschulen

Das Wachstum im Bereich der Mittel- und Berufsfachschulen (Sek II) setzt sich bei den Studierenden an den Fachhochschulen fort. Daher entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Flächen. Dieser unterscheidet sich jedoch anhand jeweiliger Ausgangssituationen der Fachhochschulen an den drei Standorten **Winterthur, Zürich** und **Wädenswil**. Der Campus Europaallee der Pädagogischen Hochschule Zürich beispielsweise wurde 2012 für 2600 Studierende in Betrieb genommen. Die derzeitige Belegung liegt bei rund 4000 Studierenden und das prognostizierte Wachstum führt zu einer Zielgrösse von rund 5000 Studierenden, woraus sich ein Flächenbedarf von rund 10 000 m² HNF bis 2034 ergibt. Mit der ersten Etappe des Ausbauprogramms **«Campus T» der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)** in Winterthur werden neue Laborgebäude als Ersatz für bestehende Gebäude erstellt. Das Vorhaben ist Teil der ZHAW-Strategie für den Standort Winterthur, die eine Konzentration auf drei Standorte innerhalb der Stadt Winterthur vorsieht. Das aufgrund eines Rekurses verzögerte Gestaltungsplanverfahren führt dazu, dass das geplante Flächenwachstum auf dem Campus T nicht wie vorgesehen realisiert werden kann. Zur Umsetzung der 2020–2022 erarbeiteten Entwicklungsperspektive bis 2030 und 2040 (Aktualisierung Gebietsplanung 2012) wird derzeit ein Gebietsmanagement aufgebaut. Auch für die weitere Entwicklung der Fachhochschulen an den Standorten Zürich und Wädenswil sind Planungen aufgenommen worden. Ebenso sind Anmietoptionen zur raschen Deckung des stark wachsenden Bedarfs in Prüfung.

Justizbauten

Die Gebäude der **Bezirksanlage Winterthur**, insbesondere das Gefängnis, sind teilweise veraltet und weisen ungenügende Kapazitäten auf. Mit einem Erweiterungsbau kann der benötigte Platz geschaffen werden. Das alte Gefängnis wird abgebrochen, die übrigen Gebäude werden erneuert. Mit der **Erweiterung der Justizvollzugsanstalt Pöschwies** kann dem erforderlichen quantitativen und qualitativen Wachstum im Justizvollzug begegnet werden.



Grafik 13: Geplante Investitionsausgaben im Mietermodell



3.1.2. Planungsübersicht Delegationsmodell

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)							
		Prognose Total	KEF23	KEF24	KEF25	KEF26	KEF 2023-2026	Prognose 2027-2030	Prognose 2031-2034
Grossprojekte ab 100 Mio.	8	1'944	23	86	142	140	392	570	397
Forum Zentrum, Neubau für Wirtschafts- und Rechtswissenschaftliche Fakultät (FORUM UZH/Wasserwerk)	1	553	13	78	105	108	305	216	-
Neubau Portal UZH (Lehr-, Labor- und Technikflächen Irchel Mitte Y10-Y51; Sockel & Hochbau)	1	451	2	5	7	10	25	189	237
Neubau für Chemische Institute, 5. Ausbaustappe (inkl. Nachtrag zusätzlicher Flächen)	1	245	3	-	-	-	3	-	-
ZZM, Neubau Zahnmedizin am Standort Hottingen	1	213	5	3	30	22	60	149	-
Gloriarank Süd oder Nord, Neubau Forschungszentrum	1	142	-	-	-	-	-	-	10
Instandsetzung Y13	1	123	-	-	-	-	-	-	7
Instandsetzung Y34	1	115	-	-	-	-	-	-	56
IRM Neubau Hohstrasse	1	102	-	-	-	-	-	15	87
Projekte 20 - 100 Mio.	23	998	43	28	27	25	123	167	279
Projekte 3 - 20 Mio.	42	343	35	38	29	14	117	48	41
Projekte bis 3 Mio.	82	74	24	17	-10	21	52	94	163
Total Investitionsausgaben (geplant)	155	3'359	125	169	189	200	683	879	879
Planungsreduktion						-11	-11		
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)			125	169	189	189	672		

Tabelle 10: Planungsübersicht Delegationsmodell, Beträge gerundet

Die UZH verfolgt mit ihrer Vision der zwei Kernstandorte langfristig die Konzentration der Lehre und Forschung im Zentrum und am Irchel. Dies bedeutet, dass Spezialbauten wie beispielsweise Laborflächen, wenn möglich im Eigentum untergebracht werden und das Mietportfolio mehrheitlich auf Büroflächen zu fokussieren ist. Das bedingt neben den Neubauten «FORUM UZH» und dem «ZZM» im Zentrum auch die Erstellung zusätzlicher Flächen am Standort Irchel.

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 und Wohnraumrückführungen ermöglicht 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.

Um die Gesamtinstandsetzung der ersten Bauetappe Irchel Mitte zu ermöglichen, ist der **Neubau «PORTAL UZH»** geplant. Dieser umfasst die zukunftsfähige und notwendige Technik und Logistik für den Campus Irchel sowie die Rochadeflächen für vorwiegend Lehr- und Labornutzungen. Nach Abschluss des Neubaus «PORTAL UZH» und der Beendigung der Zwischennutzung durch die Mittelschulen soll die Instandsetzung der ersten und Teile der zweiten Bauetappe folgen.

3.2. Blickpunkte

In diesem Kapitel werden einzelne herausragende Entwicklungen des laufenden Jahres thematisiert.

Bezug des Polizei- und Justizentrums (PJZ)

Mit der Einweihung des PJZ wird zum einen das Zürcher Kompetenzzentrum für die Bekämpfung der Kriminalität eröffnet und zum anderen das grösste Bauprojekt des Kantons abgeschlossen. Mit dem gestaffelten Bezug ab 2022 wird die Kantonspolizei mit den Strafverfolgungsbehörden und dem Gefängnis Zürich West zusammengeführt. Damit werden die bisher genutzten rund 24 Objekte frei. Diese müssen geräumt, die ICT (Information and Communication Technology) und allfällige Mieterausbauten zurückgebaut und ordnungsgemäss der jeweiligen Eigentümerschaft zurückgegeben werden. Diese Arbeiten sollen im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden. Die Objekte im Eigentum des Kantons werden für andere öffentliche Aufgaben weitergenutzt werden, die gemieteten Objekte hingegen werden grossmehrheitlich zwecks Reduktion von Anmietflächen und damit -kosten gekündigt.

Unterstützung bei der Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine

Die laufende Vermarktung derrund 33 verfügbaren Wohnobjekte auf dem freien Immobilienmarkt wurde am 11. März 2022 gestoppt und dem Kantonalen Sozialamt für Unterbringungsmassnahmen angeboten. Da die kantonale Asylkoordination für die Erstaufnahme grössere Objekte benötigte, wurden diese den Gemeinden sowie Städten zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Miete offeriert. Ende Mai 2022 wurden 25 Wohnobjekte von den kommunalen Institutionen für die Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine benötigt und somit gemietet. Aufgrund des Vermietungsstopps wurde für die Zeit vom 1. April bis 15. Juni 2022 ein Einnahmeverzicht in der Höhe von rund Fr. 76 000 ausgewiesen.

Ausserordentliche Teuerung im Bauwesen und Energiesektor

Seit 2021 haben sich die Baukosten markant verteuert. Der Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW) ist zwischen April 2021 und April 2022 um 6,7% gestiegen (Vorjahr: 1,2%). Die Ursachen dafür sind vielfältig. Insbesondere Lieferengpässe und der Krieg in der Ukraine dürften Gründe für die gestiegenen Preise sein. Besonders verteuert hat sich der Rohbau (gegen 10% seit 2021). Der ZIW ist im letzten Jahr stärker gestiegen als in den vorherigen 13 Jahren. In einzelnen Projekten kann diese Entwicklung anhand aussergewöhnlich hoher Materialpreise, deren Kostenentwicklung markant über der Indexteuerung liegt, noch höher ausfallen.

Dies führt in den kommenden Jahren zu einer spürbaren Erhöhung des prognostizierten Investitionsbedarfs. Besonders betroffen sind grosse Projekte in einer frühen Phase (Erhöhung der Zielkosten), aber auch alle Projekte mit Krediten aus den Jahren vor 2021, da sie in der Umsetzung anhand der Indexteuerung teuerungsberechtigt sind. Im nächsten KEF (2024–2027) müssten dementsprechend nicht nur zwecks Verringerung der Planungsreduktion und der Finanzierung der höheren Anzahl Projekte, sondern auch zur Ausgleichung der Bauteuerung voraussichtlich deutlich mehr als die derzeit rund 435 Mio. Franken pro Jahr eingestellt werden.



Im Betrieb der Immobilien wirken die höheren Beschaffungskosten der Energieträger kostentreibend. Es fliesst deutlich weniger Erdgas aus Russland nach Europa. Die bereits heute höheren Beschaffungskosten dürften weiter ansteigen. Auch beim Strom ist von einer ähnlichen Entwicklung auszugehen. Aufgrund der drohenden Mangellage wird zurzeit in Bezug auf die kantonalen Gebäude eruiert, wo Energie in Form von Gas und Strom gespart werden kann und wie mit partiellen Abschaltungen umgegangen werden soll. Sicher ist indessen angesichts dieser Entwicklungen, dass die Betriebskosten für die kantonalen Gebäude steigen werden (z. B. Einsatz von Notstromaggregaten).

Portfoliostrategie für die Liegenschaften des allgemeinen Finanzvermögens festgelegt

Aufgrund des Bevölkerungswachstums und zunehmenden Flächenbedarfs für kantonale Nutzungen gewinnen die Liegenschaften des allgemeinen Finanzvermögens an Bedeutung: Sie sollen Handlungsspielraum schaffen für künftigen Raumbedarf kantonalen Aufgaben und überwiegender öffentlicher Interessen (gemäss IMS, Handlungsbedarf *Langfristige Handlungsspielräume ermöglichen*). Die Portfoliostrategie bezeichnet die strategischen Vorgaben für die Teilportfolios und dient als Leitfaden bei der konkreten Umsetzung auf Areal- und Objektebene. Sie bestimmt die Stossrichtung für die nächsten 12 bis 30 Jahre. Der Regierungsrat hat die auf der Immobilienstrategie des Kantons Zürich basierende Portfoliostrategie für die Liegenschaften des allgemeinen Finanzvermögens am 2. Februar 2022 festgesetzt (RRB Nr. 175/2022).