

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. August 2023

1007. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2023 (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) informiert die langfristige, strategische Immobilienplanung (LSI) den Kantonsrat jährlich über den Bestand und die Entwicklung des Immobilienportfolios. Sie ermöglicht dem Regierungsrat die gesamtheitliche Steuerung des Immobilienportfolios gemäss den strategischen Zielen und Vorgaben und dem Kantonsrat die Überwachung der langfristigen Portfolioentwicklung und Investitionsplanung.

Weil die Hochbauten für die Kernaufgaben des Kantons genutzt werden und wegen ihres Investitionsbedarfs stehen die Hochbauten im Verwaltungsvermögen bzw. im Mieter- und Delegationsmodell im Fokus der LSI.

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 2177 Hochbauten (1742 im Eigentum und 435 in Miete) 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 über 14170 Grundstücke, davon sind fast 12170 unbebaut. Eine überwiegende Anzahl davon dient dem Gemeingebräuch (Plätze, Strassen usw.). Darüber hinaus handelt es sich teilweise um sehr kleine Parzellen, auch Restflächen (z. B. Wiesland), die 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 an nähernd 1,6 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Aktuelle Szenarien zeigen auf, dass die Bevölkerung bis 2050 auf knapp 2 Mio. anwachsen wird. Dieses Wachstum zieht einen erhöhten Infrastrukturbedarf für die öffentlichen Aufgaben und Interessen nach sich, insbesondere im Bildungsbereich. Für diese und weitere Flächenentwicklungen muss gebaut und vorab bereits heute Land gesichert und für die künftige Nutzung entwickelt werden (Gebietsentwicklung, Planungsrecht schaffen). 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 Instandsetzungskosten sowie Sicherheitsrisiken (Eigentümerhaftung) um und in Gebäuden verringert werden.

Das Bevölkerungs- und damit verbundene Mobilitätswachstum ist mittels Bereitstellung, Unterhalt und Entwicklung einer adäquaten Infrastruktur zu bewältigen. Dies führt künftig in der Umsetzung vermehrt zum Einsatz von Provisorien und Rochadeflächen und bedingt ein Weiterbauen im Bestand. Nutzungspotenziale sind konsequent zu erschließen und die mögliche innere Verdichtung zu realisieren.

In den kommenden zwölf Jahren besteht ein Investitionsbedarf Hochbau von rund 7 Mrd. Franken. Investiert wird hauptsächlich für die Bildung (Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität), aber auch in den Strafvollzug, Sicherheitsaufgaben sowie Instandsetzungen von Verwaltungsflächen. Der Grossteil der geplanten Investitionen entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und etwa ein Drittel auf das Delegationsmodell der Universität Zürich. 60% des Investitionsbedarfs entfällt auf Grossprojekte ab 100 Mio. Franken. Innerhalb dieser Projektkategorie sind vier von fünf Projekten für Bildungsbauten im Mieter- und Delegationsmodell. Über 60% aller Projekte sind kleine Projekte unter 3 Mio. Franken. Sie beanspruchen wenig Investitionen, jedoch überdurchschnittlich viel personelle Mittel innerhalb der Verwaltung.

Nach Jahren der teilweise wesentlichen Unterschreitung wurde der Budgetkredit Investitionen Hochbau 2021 und 2022 ausgeschöpft. Diese Entwicklung, die geplanten Grossvorhaben sowie die massive Teuerung im Bausektor (Materialpreise, Lieferengpässe) bestätigen die bereits in den Vorjahren angekündigte Notwendigkeit einer Budgeterhöhung der Investitionen Hochbau. Diese Notwendigkeit steht allerdings entgegen der erwarteten Entwicklung der Gesamtfinanzen des Kantons. Es sind daher Massnahmen zur Verringerung der Hochbauinvestitionen zu er-

greifen. Zum einen sind kurzfristige Massnahmen mit Wirkung auf den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2024–2027 umzusetzen und zum anderen ist die langfristige Steuerung der Hochbauinvestitionen zu intensivieren. Für beide Aspekte arbeitet die Baudirektion zurzeit entsprechende Massnahmenpakete zuhanden des Regierungsrates aus.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2023 wird festgelegt.

II. Die strategischen Ziele, die Immobilienentwicklung und die damit zusammenhängende finanzielle Entwicklung gemäss LSI 2023 werden im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan, Teil I, Planung des Regierungsrates, als Ressourcenbereich Immobilien abgebildet.

III. Die Realisierung der Projekte 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