



**Kanton Zürich  
Regierungsrat**

# **Langfristige, strategische Immobilienplanung**

**30. August 2023**

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2. Strategische Ziele</b>	<b>4</b>
<b>3. Immobilienbestand</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Gesamtporfolio im Verwaltungs- und im Finanzvermögen</b>	<b>6</b>
3.1.1. Kauf und Verkauf	7
3.1.2. Mietverträge mit Dritten	8
3.1.3. Gebäudezustand	9
3.1.4. Energie und Klima	10
3.1.5. Standards Immobilien	12
<b>3.2. Mieter- und Delegationsmodell</b>	<b>14</b>
<b>4. Immobilienentwicklung</b>	<b>18</b>
<b>4.1. Projekt- und Investitionsplanung Hochbau</b>	<b>19</b>
4.1.1. Mietermodell (Leistungsgruppe Nr. 8750)	24
4.1.2. Delegationsmodell (Leistungsgruppe Nr. 7050)	26
<b>4.2. Blickpunkte</b>	<b>27</b>

## Impressum

Herausgeber:  
Regierungsrat des Kantons Zürich

Redaktion:  
Baudirektion, Immobilienamt

Datenbasis:  
Die LSI 2023 basiert auf dem Datenstand von Ende 2022

Festgesetzt vom Regierungsrat am 30. August 2023 mit Beschluss Nr. 1007/2023

# 1. Einleitung

*Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Vorjahr sind pro Hauptkapitel in dieser Box umschrieben. Für die schnellen Leserinnen und Leser sind im ganzen Dokument Kernaussagen **fett** hervorgehoben und die wichtigsten in Kapitel 1 zusammengestellt. Vorgaben der Immobilienstrategie des Kantons Zürich sind in Kapitel 2 zusammengefasst und fortlaufend unterstrichen.*

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 festgelegt (RRB Nr. 901/2017, siehe Kapitel 2).

Gemäss § 34a des Gesetzes über die Organisation 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 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. Nicht Teil der Information und somit der Gesamtsicht und Steuerung sind Liegenschaften im Eigentum der Behörden und Rechtspflege (Konsolidierungskreis 2) sowie Gebäude der kantonalen Spitäler und Psychiatrien im Baurechtsmodell. Die LSI berichtet somit über einen grossen Teil des kantonalen Immobilienportfolios, aber nicht über alle kantonalen oder für kantonale Aufgaben genutzten Immobilien.

Die wichtigsten zehn Kernaussagen zum Bestand und zur Entwicklung des betrachteten kantonalen Immobilienportfolios 2023 sind:

- **1700 Hochbauten und 14 000 Grundstücke im Eigentum des Kantons**
- **Die Mietausgaben an Dritte bleiben trotz zunehmender Anmietfläche konstant**
- **Portfolioweiter und objektweise dringender Instandsetzungsbedarf**
- **10% weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 2021 dank kontinuierlichem Ersatz fossiler Heizungen und Sparmassnahmen**
- **50% mehr selbst erzeugter Solarstrom gegenüber 2021 im Mietermodell**
- **Ausserordentlicher Anstieg der Nebenkosten aufgrund hoher Energiepreise und Instandhaltungskosten**
- **7 Mrd. Franken Investitionsbedarf Hochbau in den kommenden zwölf Jahren**
- **80% des Investitionsbedarfs bis 2035 entfällt auf Bildungsbauten**
- **450 Mio. Franken Investitionen Hochbau pro Jahr im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2024–2027 stehen gegenüber 700 Mio. Franken jährlichem Investitionsbedarf**

## 2. Strategische Ziele

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 festgelegt (RRB Nr. 901/2017). Die wesentlichen Ziele sind:



### Nutzung im Vordergrund

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. Die kantonalen Liegenschaften sind nutzungsgerecht, zweckmässig und stehen gemäss dem Bedarf der Kernaufgaben zeitgerecht zur Verfügung.

#### Handlungsbedarf:

- Durchlaufzeiten von Immobilienmassnahmen senken, Zeitgerechtigkeit verbessern
- Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite vermeiden



### Nachhaltige Lösungen

Das kantonale Immobilienportfolio wird unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und ökologischer Aspekte entwickelt. Die Wirtschaftlichkeit der Immobilien sowie die Werterhaltung sind im Sinne des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln Pflicht. Die kantonalen Immobilien, insbesondere die Betriebsliegenschaften, sind daher möglichst flächen- und nutzungseffizient. Immobilienmassnahmen bzw. entsprechende Investitionsentscheide orientieren sich an der langfristigen Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus der Immobilien. Der Kanton baut und bewirtschaftet seine Immobilien ressourcen- und umweltschonend. Er nutzt erneuerbare und möglichst einheimische Energie. Die kantonalen Immobilien haben eine hohe funktionale und baukulturelle Qualität und gehen rücksichtsvoll mit dem Umfeld um. Gesellschaftliche Entwicklungen fliessen zukunftsgerichtet in die Immobilienentwicklung ein.

#### Handlungsbedarf:

- Erstellungskosten senken, Flächen- und Nutzungseffizienz steigern
- Bewirtschaftungskosten senken
- CO<sub>2</sub>-Ausstoss und Verbrauch fossiler Energie vermindern
- Zeitgemässe Raumkonzepte umsetzen



### Zentrale Steuerung

Die Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios wird gemäss den strategischen, politischen Zielsetzungen langfristig geplant und zentral gesteuert. Massgebend für die Entwicklung sind der gesetzliche Nutzerauftrag bzw. der infrastrukturelle Bedarf der Nutzenden (summarisch für Direktionen, Ämter, Betriebe usw.) und der wirtschaftliche wie nachhaltige Umgang mit den Ressourcen und dem Immobilienbestand. Der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf der Nutzenden und der Bestand sind bekannt. Das Immobilienportfolio wird auf der Grundlage gesamtheitlicher Strategien transparent und effektiv gesteuert.

#### Handlungsbedarf:

- Daten- und Kostentransparenz herstellen und erhalten
- Strategische Grundlagen schaffen
- Koordination der Portfolioentwicklung verstärken



## **Eigentum vor Miete**

Zur Sicherstellung der öffentlichen Aufgaben und unter dem Aspekt der langfristigen Wirtschaftlichkeit sowie des Erhalts der Handlungsfähigkeit hält der Kanton die betriebsnotwendigen Liegenschaften grundsätzlich im Eigentum. Er strebt dabei zur Gewährleistung des Handlungsspielraums für künftige Entwicklungen das Alleineigentum der Liegenschaften an. Sofern zur Umsetzung der gesetzlichen Aufträge notwendig und wirtschaftlich, kann sich der Kanton Immobilien über Mietverträge sichern.

### *Handlungsbedarf:*

- *Anteil Eigentum für strategisch relevante Aufgaben langfristig erhöhen*
- *Langfristige Handlungsspielräume ermöglichen*



## **Erfolg durch Zusammenarbeit**

Das Immobilienmanagement betrifft alle kantonalen Stellen und ist durch eine Vielzahl von Beteiligten und Anspruchsgruppen geprägt. Der Kanton nutzt diese multidisziplinären Kompetenzen gezielt für eine ganzheitliche und erfolgreiche Steuerung des Immobilienportfolios. Für eine hohe Effektivität und tragfähige Lösungen wird im Immobilienmanagement ein kooperativer Umgang gepflegt. Definierte und respektierte Rollen und Prozesse gewährleisten die effiziente Zusammenarbeit.

### *Handlungsbedarf:*

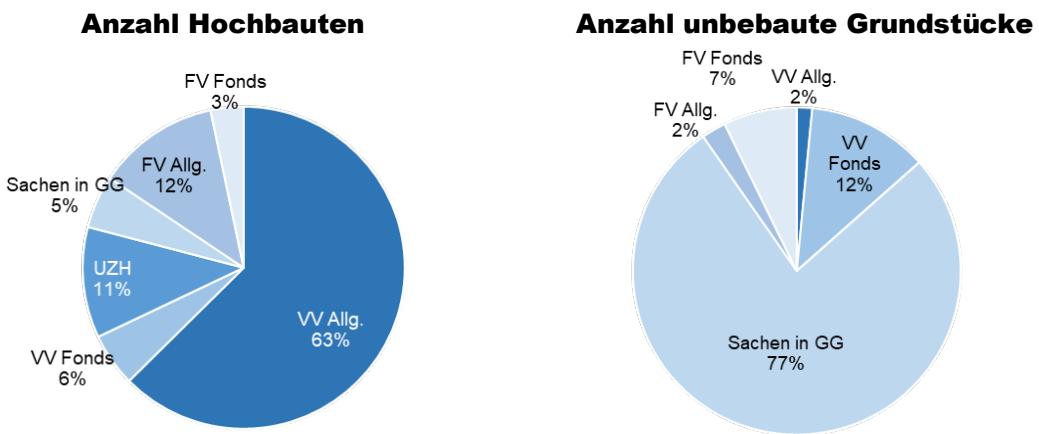
- *Effizienz der Zusammenarbeit steigern*
- *Prozesse optimieren*
- *Wissensaustausch fördern*

## 3. Immobilienbestand

*Das Immobilienportfolio ist 2022 ein wenig gewachsen, der Anteil angemieteter Fläche bleibt bei 30%. Nach wie vor besteht ein portfolioweiter Instandsetzungsbedarf. Wirkung zeigen aber die getätigten Massnahmen zur Dekarbonisierung und Nutzung erneuerbarer Energie. So konnte das Ziel der IMS, bis 2030 einen Anteil selbst erzeugten Stroms aus erneuerbaren Quellen von 5% zu erreichen, im Mietermodell bereits erreicht werden. Ganz im Sinne des IMS-Ziels «Daten- und Kostentransparenz herstellen», kann in dieser LSI erstmals die Entwicklung der Gebäudekosten und der Kosten pro m<sup>2</sup> im Mietermodell ausgewiesen werden. Die IMS verlangt weiter, die Flächen- und Nutzungseffizienz zu steigern und zeitgemäss Raumkonzepte umzusetzen. Mit Festsetzung des neuen Standards Büro hat der Regierungsrat hierzu 2023 einen wichtigen Grundstein gelegt (RRB Nr. 650/2023).*

### 3.1. Gesamtportfolio im Verwaltungs- und im Finanzvermögen

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). 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 psychiatrische Kliniken im Baurechtsmodell, Gerichte, Fonds und weitere) haben jeweils spezifische Rechtsgrundlagen, Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten, was keine einheitliche Bearbeitung erlaubt und auch keine gesamthafte Rapportierung ermöglicht.

## 1700 Hochbauten und 14 000 Grundstücke im Eigentum des Kantons

		Verwaltungsvermögen					Finanzvermögen			Total	
		VV Allgemein	UZH	NHF	Sport- fonds	Sachen in Gemein- gebrauch	VV Total	FV Allgemein	Strassen- fonds	FV Total	VV & FV
<b>Hochbauten</b>	Anzahl Gebäude Total	1'340	256	100	23	99	1'818	283	76	359	<b>2'177</b>
	Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	1'314	347	17	k.A.	3	1'680	8	13	21	<b>1'701</b>
<b>Hochbauten im Eigentum</b>	Anzahl Gebäude	977	186	100	23	97	1'383	283	76	359	<b>1'742</b>
	Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	896	272	17	k.A.	3	1'187	8	13	21	<b>1'208</b>
	Buchwert in Mio. Fr.	2'885	1'254	7	74	7	4'226	579	30	609	<b>4'835</b>
	Kapitalfolgekosten in Mio. Fr.	133	52	<1	1	<1	187	5	<1	5	<b>191</b>
<b>Hochbauten gemietet</b>	Anzahl Gebäude	363	70	-	-	2	435	-	-	-	<b>435</b>
	Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	418	75	-	-	-	493	-	-	-	<b>493</b>
	Miete in Mio. Fr./Jahr	126	44	-	-	-	170	-	-	-	<b>170</b>
<b>Grundstücke</b>	Anzahl Grundstücke	486	45	1'485	5	10'631	12'652	469	1'053	1'522	<b>14'174</b>
	davon unbebaute Grundstücke	178	1	1'447	5	9'358	10'989	295	882	1'177	<b>12'166</b>
	unbebaute Grundstücke in Tsd. m <sup>2</sup>	5'313	730	15'452	78	146'581	168'154	4'670	5'221	9'891	<b>178'045</b>

Tabelle 1: 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 Immobilienportfolios.** Unter den rund 2180 Hochbauten (Eigentum und Miete) finden sich entsprechend vielfältige Nutzungsarten, insbesondere Bildungs- und Bürogebäuden, Bauten der Justiz und Polizei, Betriebs- und Kulturbauten, aber auch Agrarbauten, Militärbauten, Wohnbauten und viele mehr. Die Gebäude der kantonalen Spitäler und psychiatrischen Kliniken wurden mit Inkrafttreten des Baurechtsmodells 2019 in deren Eigentum übertragen. Im allgemeinen VV werden seither nur noch die mit den entsprechenden Baurechten belasteten Grundstücke geführt. Im Besitz des Kantons befinden sich über 14 170 Grundstücke, davon sind fast 12 170 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 beispielsweise als Tauschfläche oder für künftige Strassenvorhaben oder dem Naturschutz dienen.

### 3.1.1. Kauf und Verkauf

In den letzten zehn Jahren wurden 293 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund 243 Mio. Franken erworben und 260 Verkäufe mit einem Gesamterlös von rund 318 Mio. Franken getätigt (aufgrund der fehlenden Aussagekraft einer jährlichen Rapportierung wird eine Periode von zehn Jahren betrachtet).

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 Areal des Polizei- und Justizzentrums Zürich (PJZ), das Bürogebäude Zollstrasse 20/30 in Zürich, das CU-Areal in Uetikon am See sowie der Aupark in Wädenswil. 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

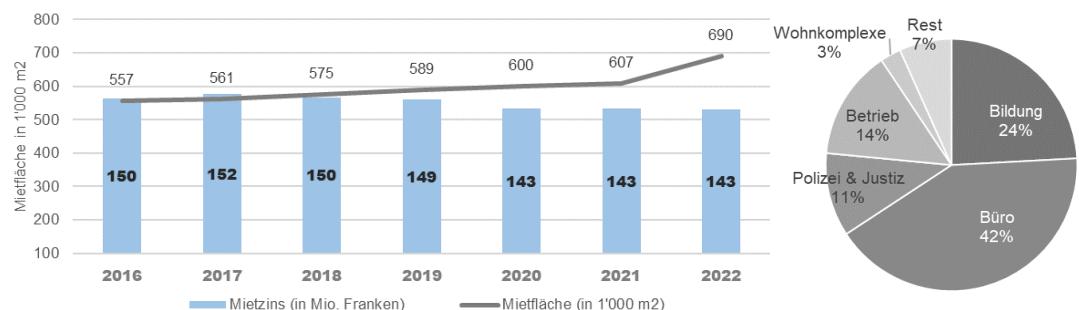
Kantons nicht (mehr) benötigt werden. Zudem werden rund 110 laufende Baurechtsverhältnisse betreut, in denen der Kanton in rund 90% der Fälle Baurechtsgeber ist. Zur Realisierung von Strassen-, Radweg- und Wasserbauprojekten schliesst das Immobilienamt jährlich rund 330 enteignungsrechtliche Verträge mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ab.

### 3.1.2. 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 30% und bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert**. Als Folge des Umzugs in das PJZ wurden Anmieten aufgelöst, hingegen auch laufend neue getätigter, insbesondere zur Deckung des steigenden Bedarfs im Bildungsbereich. Aufgrund der Zentralisierung der Mietverträge im Immobilienamt und deren professionelle Verhandlung und Bewirtschaftung konnten die Mietausgaben seit 2019 trotz ansteigender Flächen gesenkt und gehalten werden.

#### Die Mietausgaben bleiben trotz zunehmender Fläche konstant

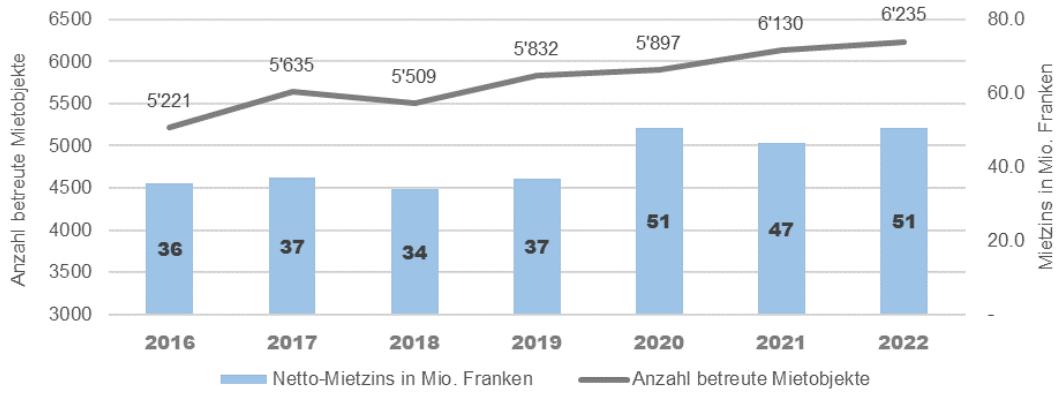
Gemäss IMS verfolgt der Kanton den Grundsatz *Eigentum vor Miete*. Dieser besagt, dass der Kanton seine Betriebsliegenschaften grundsätzlich im Eigentum hält, solche aber auch anmietet, insbesondere, wenn dies wirtschaftlich ist oder die Flächen nicht anders verfügbar sind. Entsprechend liegt der Anteil Mietflächen für Nutzungsarten, die am Markt gut und wirtschaftlich erhältlich sind (z.B. Büro, vgl. Tabelle 6), bei mehr als einem Drittel und ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen.



Grafik 2: Entwicklung angemieteter Flächen und Mietszinsen sowie Flächenverteilung nach Nutzungsart

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 hat weiter zugenommen. Dies ist 2022 allerdings vor allem einer systemischen Bereinigung der Mietverträge geschuldet, die zum Ziel hat, jedes einzeln vermietbare Objekt auch einzeln zu führen. Zudem gilt der 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.

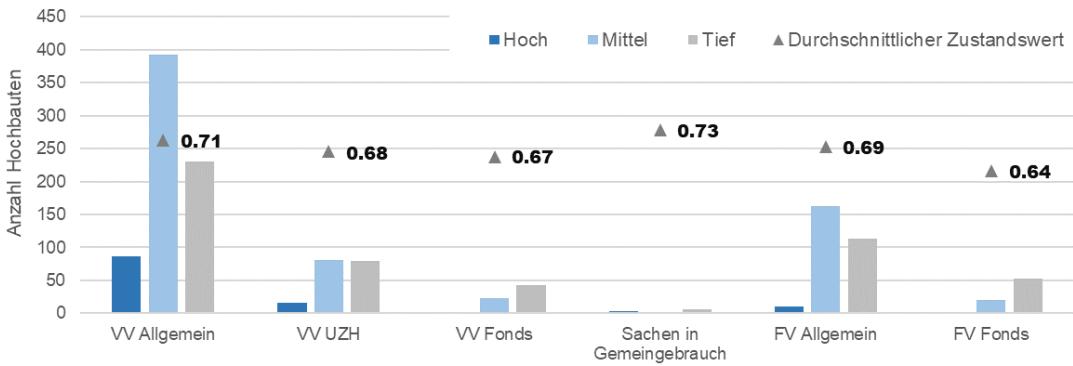


Grafik 3: Anzahl und Mietzinsen an Dritte vermieteter Objekte im FV und gemischt genutzter Liegenschaften im VV

### 3.1.3. Gebäudezustand

Die Baudirektion erfasst den baulichen Zustand und den erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Immobilien im Eigentum periodisch. Die 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 IMS 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 fliesst auch in die Verrechnung der Nutzungskosten im Mietermodell ein.

### Portfolioweiter und objektweise dringender Bedarf an Instandsetzung



Grafik 4: Anzahl Gebäude nach Zustandswert pro Portfolio (Datenbasis Ende 2022)

Im Dezember 2022 erfuhr die seit 2019 für die Zustandserfassung eingesetzte Software ein Systemupdate. Aufgrund der technischen und methodischen Anpassungen veränderte sich die Berechnung der Zustandswerte fast aller Objekte, was im Vergleich zum Vorjahr zu insgesamt tieferen Zustandswerten führt. Auch bei faktisch gleichbleibendem Zustand der Gebäude wird damit der vom Immobilienamt bereits in den letzten Jahren wiederholt aufgezeigte Instandsetzungsrückstand unterstrichen.

Neben dem Systemupdate wurde für die Zustandsbewertung auf eine neue Kalkulationsmethode umgestellt. In der Vergangenheit wurden alle Objekte gleich gewichtet, unabhängig vom Wert oder von der Fläche. Ab 2023 wird neu der Gebäudeversicherungswert berücksichtigt. Hochbauten mit einem höheren Wert werden damit stärker gewichtet.

So liegt der gewichtete, mittlere **Zustandswert im Verwaltungsvermögen bei 0,71, was noch der Kategorie «mittel» zugeteilt ist**. Einige Hochbauten haben indessen einen noch wesentlicheren und teilweise dringenden Bedarf an Instandsetzung (z.B. Militärkaserne, Gebäude der engeren Zentralverwaltung).

<b>Verwaltungsvermögen</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Durchschnittlicher Zustandswert Total		0.73	0.72	0.76	0.73	0.75	0.71
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	13%	10%	15%	14%	28%	11%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	47%	40%	53%	50%	46%	52%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	40%	50%	32%	36%	26%	37%

Tabelle 2: Entwicklung der Zustandswerte Verwaltungsvermögen (Datenbasis Ende 2022)

Die gewichtete, mittlere **Zustandswert im Finanzvermögen beträgt 0,69 und fällt somit in die Kategorie «tief»**. Der Zustandswert dieser Gebäude ist allerdings allgemein 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.

<b>Finanzvermögen</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Durchschnittlicher Zustandswert Total		-	-	-	0.72	0.72	0.69
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	-	-	-	6%	6%	3%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	-	-	-	58%	56%	51%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	-	-	-	37%	38%	46%

Tabelle 3: Entwicklung der Zustandswerte Finanzvermögen (Datenbasis Ende 2022, Ersterfassung 2020)

### 3.1.4. Energie und Klima

Der Kanton Zürich als Immobilieneigentümer kann zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses bei der Erstellung und im Betrieb der Gebäude einen grossen Beitrag leisten. Der CO<sub>2</sub>-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.

2022 wurde in den gemessenen kantonalen Liegenschaften erstmals weniger als 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> ausgestossen. Massgeblich zu dieser Verringerung beigetragen haben die Inbetriebnahme des PJZf mit über 88 000m<sup>2</sup> beheizter Fläche ohne CO<sub>2</sub>-Ausstoss (Fernwärme) und damit einhergehend die Ausserbetriebsetzung verschiedener, mitunter energetisch schlechter Liegenschaften (z.B. Militärkaserne). Ebenfalls einen Beitrag geleistet haben die Sparmassnahmen im Zuge der Energiemangellage (s. Kapitel 4.2

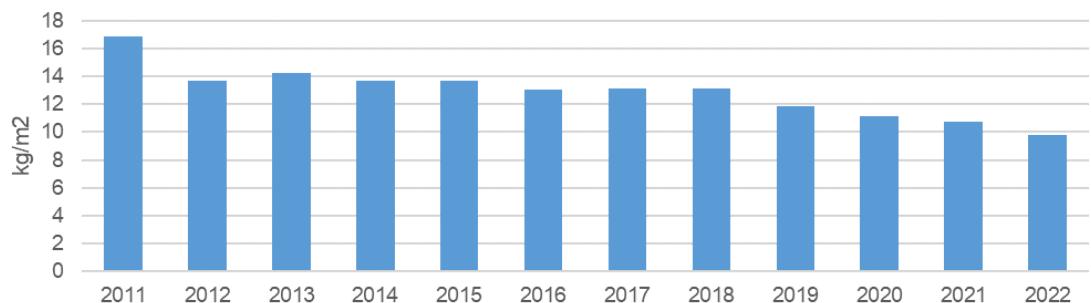
Blickpunkte). Die Installation von CO<sub>2</sub>-neutralen Energiesystemen gemäss IMS und Standard Nachhaltigkeit Hochbau wird bei Neu- und entsprechenden Umbauten konsequent umgesetzt und zeigt Wirkung. Für das Netto-Null-Ziel müssen aber zwingend auch die Bestandsbauten betrachtet werden.

Im allgemeinen Verwaltungsvermögen einschliesslich UZH sowie im allgemeinen Finanzvermögen werden rund **60% der beheizten Flächen mit erneuerbaren Energien einschliesslich Fernwärme versorgt**. Rund 40% sind noch fossil beheizt.

Grafik 5: Energiebezugsfläche nach Heizungstyp (Objekte im VV Allg., VV UZH, FV Allg., ohne Fonds, ohne Anmiete)  
*Hinweis:* Anpassungen an Umrechnungsfaktoren führen gegenüber 2022 zu einer Erhöhung des Anteils fossil beheizter Flächen um 4%. Es wurden jedoch keine Objekte mit fossiler Heizung neu ins Portfolio aufgenommen.

### **10% weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 2021 dank kontinuierlichem Ersatz fossiler Heizungen und Sparmassnahmen**

Betrachtet man die Emissionen pro m<sup>2</sup> beheizter Fläche, ist das Finanzvermögen mit seinen vielen fossilen Heizungen Spitzensreiter. Dessen Gesamtflächenanteil beträgt allerdings deutlich weniger als der des allgemeinen Verwaltungsvermögens, in dem rund 70% aller CO<sub>2</sub>-Emissionen anfallen. Im Delegationsmodell (UZH) ist die Dekarbonisierung aufgrund des grossen Fernwärmeanteils weit vorangeschritten. Der grosse Hebel zur Dekarbonisierung liegt somit bei Gebäuden im allgemeinen Verwaltungsvermögen und insbesondere im Mietermodell.



Grafik 6: CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/m<sup>2</sup> im Mietermodell gemäss Energiecontrolling Interwatt; witterungsbereinigt

2020 wurde für die Bestandsliegenschaften im allgemeinen Verwaltungs- und im allgemeinen Finanzvermögen eine Offensive zum Ersatz fossiler Heizungen gestartet.

Die relevanten Wärmeerzeuger und das Einsparpotenzial sind identifiziert, eine konkrete Umsetzungsstrategie mit Priorisierung und entsprechendem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad im Gebäudebetrieb ist in Arbeit. Deren Fertigstellung verzögerte sich aufgrund des ab August 2022 hohen Personalaufwandes zur Vorbereitung auf die drohende Energiemangellage (s. Kapitel 4.2 Blickpunkte). Für die grössten Verbraucher laufen die Projektierungen der Ersatzmassnahmen allerdings bereits.

## 50% mehr selbst erzeugten Solarstroms gegenüber 2021

2022 wurden auf kantonalen Liegenschaften im Mietermodell über 3,5 GWh Solarstrom produziert. Das ist eine Zunahme von fast 50% im Vergleich zum Vorjahr. Das Ziel der IMS, bis 2030 einen Anteil selbst erzeugten Stroms aus erneuerbaren Quellen von 5% zu erreichen, wurde 2022 für das Mietermodell erfüllt. Derzeitige bauliche Projekte in der Planungsphase sehen einen Ausbau der Photovoltaikproduktion bis rund 7 GWh bis 2028 vor.



Grafik 7: Leistung der Photovoltaikanlagen im Betrieb im Mietermodell

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, unterstützt. Der Kanton hat mit über 200 Energiearealen und deren 1200 Gebäude ein grosses Potenzial.

### 3.1.5. 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 einheitliche Immobilienentwicklung.

#### *Nachhaltigkeit Hochbau*

Der Standard Nachhaltigkeit Hochbau (RRB Nr. 601/2021) ist für alle Neu- und Umbauten des Kantons und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten verbindlich, sofern sie gemäss § 34a OG RR nicht ausdrücklich ausgenommen sind. Zu den im Standard vorgegebenen Minergie- und SNBS-Zertifikaten (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) werden im Herbst 2023 Neuerungen veröffentlicht und das SNBS-Arealzertifikat eingeführt. Diese Neuerungen verlangen insbesondere eine vermehrte Verringerung der grauen Energie.

#### *Büro*

Der Flächenstandard für Büroräumlichkeiten gemäss RRB Nr. 1384/2005 legte die Nutzfläche pro Arbeitsplatz (AP) fest. Darin enthalten waren die eigentlichen Büroflächen, Sitzungszimmer, Schalter, Pausenräume usw. bis zu einer Grösse von höchstens 50 m<sup>2</sup> pro Raum sowie Archive und Lager mit Tageslicht. Für die Ämter, Abteilungen und Betriebe der Zentral- und Bezirksverwaltung galt ein Flächenstandard für Büro-

räume von 14,5 m<sup>2</sup> pro AP. Davon ausgenommen waren die Verwaltungsgebäude der engeren Zentralverwaltung (eZV), namentlich die Liegenschaften Kaspar-Escher-Haus, Walcheturm/Walcheturm, Neumühle und Stampfenbachstrasse 12/14. Für diese galt aufgrund ihrer Raumstruktur ein Flächenstandard von 17 m<sup>2</sup> pro AP.

Direktion	Flächenstandardvorgabe 14.5 m <sup>2</sup> /Arbeitsplatz (AP)				Flächenstandardvorgabe 17 m <sup>2</sup> /Arbeitsplatz (AP)			
	2005	2021	2022	Abw. 2022 zu Vorgabe	2005	2021	2022	Abw. 2022 zu Vorgabe
SK	-	-	-	-	21.6	15.4	12.6	-4.4
JI	19.6	16.4	16.3	1.8	22.3	16.1	15.3	-1.7
DS	19.4	15.2	15.4	0.9	26.7	17.8	16.8	-0.2
FD	27.6	14.3	14.5	-	21	17.5	16.3	-0.7
VD	17.3	17.7	16.5	2.0	24.8	18.4	16.9	-0.1
GD	20.8	16.1	16.4	1.9	21.2	11.6	13.0	-4.0
BI	14.7	13.6	12.6	-1.9	21.8	15.1	14.8	-2.2
BD	21.1	16.6	15.6	1.1	20.3	16.5	15.6	-1.4

Tabelle 4: Erreichung Flächenstandard Bürobauten in der Zentralverwaltung per 31.12.2022

Die Standardvorgaben für Büroflächen in der eZV sind grösstenteils eingehalten. Der durchschnittliche Flächenbedarf pro AP im Bürobereich engere Zentralverwaltung wird gemäss KEF-Indikator W5 von 16,5 m<sup>2</sup> 2023 auf 16,2 m<sup>2</sup> bis 2026 vermindert. In der übrigen Zentral- und Bezirksverwaltung hat sich die Flächenbeanspruchung der Vorgabe angenähert, übersteigt aber den Zielwert.

**Mit RRB Nr. 650/2023 wurde der neue Standard Büro festgesetzt.** Er kombiniert die Vorgabe des maximalen Flächenanspruchs (aufgehobener RRB Nr. 1384/2005) sowie einheitliche Standards für den Ausbau und die Einrichtung von Bürobauten (aufgehobener RRB Nr. 750/2010). Der neue Standard Büro bezieht sich auf die Anzahl Mitarbeitender (statt Arbeitsplätze) und berücksichtigt die Abwesenheiten vom Arbeitsplatz aufgrund von Teilzeitpensen ebenso wie mobiles Arbeiten, Ferien, Krankheit usw. mit einem Faktor von 0,8. Die Einführung des Faktors löst insgesamt eine Verringerung des Büroflächenanspruchs bei gleichbleibender Anzahl Mitarbeitender aus. Die Umsetzung erfolgt gleichermassen im Bestand wie auch bei Neu- und Umbauten. Im Bestand wird sie mittels Verdichtung insbesondere bei Wachstum oder Rochaden und damit über mehrere Jahre realisiert, um nicht unnötige Investitionen zu tätigen. Die neuen Wirkungsindikatoren werden erstmalig im KEF 2024–2027 eingegeben und somit das Reporting des neuen Kennwerts im Geschäftsbericht 2024 und der LSI 2025 ausgewiesen.

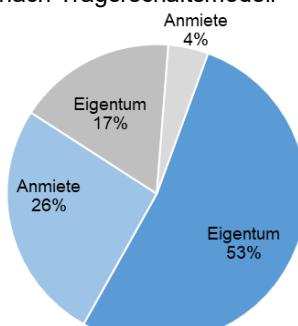
#### *Wirtschaftliche und kostengünstige Bauweise*

Im Sinne des in Art. 95 Abs. 2 der Kantonsverfassung (LS 101) festgehaltenen Grundsatzes der wirtschaftlichen und wirkungsvollen Aufgabenerfüllung sollen im Hochbau hauptsächlich kostengünstige Zweckbauten erstellt werden. Es wird damit angestrebt, dass die für die öffentlichen Aufgaben notwendigen Neu- und Umbauten im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel möglichst umfassend realisiert werden können.

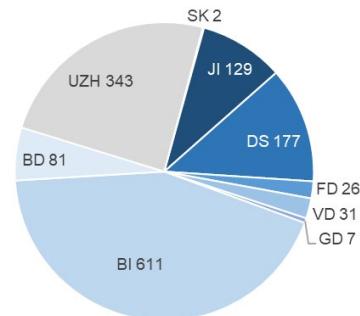
## 3.2. Mieter- und Delegationsmodell

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.

**Anteil Flächen (HNF)**  
nach Trägerschaftsmodell



**Flächen (HNF) in Tausend m<sup>2</sup>**  
nach Direktionen, Staatskanzlei und UZH



Grafik 8: Verteilung Hauptnutzfläche (HNF) im Mietermodell (Direktionen, Staatskanzlei) und Delegationsmodell (UZH), gemäss Nutzungsvereinbarungen mit Datenstand Q4 2022

In allen Direktionen sind Veränderungen der Flächen zu verzeichnen, sowohl Verkleinerungen als auch Vergrösserungen. Diese fallen im Vergleich zur LSI 2022 insgesamt geringer aus. Die Abnahme der Flächen der Sicherheitsdirektion stehen im Zusammenhang mit der Rückgabe der Standorte Kasernenareal und Zeughausstrasse aufgrund des Umzugs ins PJZ. Demgegenüber sind unter anderem Objekte im Asylwesen dazugekommen (z.B. Adliswil, Polizeikaserne Zürich, MNA Klusstrasse). Die Verkleinerung des Flächenbestands der Bildungsdirektion ist hauptsächlich auf den Abbruch des Gebäudes der Berufsmaturitätsschule in Zürich zurückzuführen. Der Ersatzneubau (Bildungsmeile II) befindet sich in der Realisierung. Die Zunahme in der Baudirektion beruht auf dem Bezug des Schulhausprovisoriums Strickhof in Wädenswil.

	SK	JI	DS	FD	VD	GD	BI	BD	UZH	
<b>Total Hochbauten</b>	Objekte	2	86	212	9	23	13	236	109	225
	Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	2	129	177	26	31	7	611	81	343
	Buchwert in Mio. Fr.	0	283	204	4	71	26	1'468	1'165	1'254
<b>Nutzungsarten</b>	Top3 Flächen pro Direktion	Büro 100%	Gefängnis 29%	Büro 26%	Büro 95%	Büro 87%	Büro 50%	Bildung 93%	Büro 40%	Büro 30%
			Büro 16%	PJZ 19%	Kultur 3%	ZVV 7%	Labor 43%	Büro 7%	Bildung 24%	Labor 27%
			Pol.&Justiz 15%	Betrieb 13%		Bildung 6%	Stallungen 6%		Stallungen 14%	Lager 15%
<b>Nutzungskosten in Mio. Fr./Jahr</b>	0.7	71.4	78.5	11.5	8.9	3.3	239.7	22.6	74.5	

Tabelle 5: Hochbauten und Nutzungsarten je Direktion, Staatskanzlei und UZH gemäss Nutzungsvereinbarungen und 2022 verrechnete Nutzungskosten auf Basis der Richtpreise in RRB Nr. 228/2020

Im Mietermodell werden seit 2021 die laufenden 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).

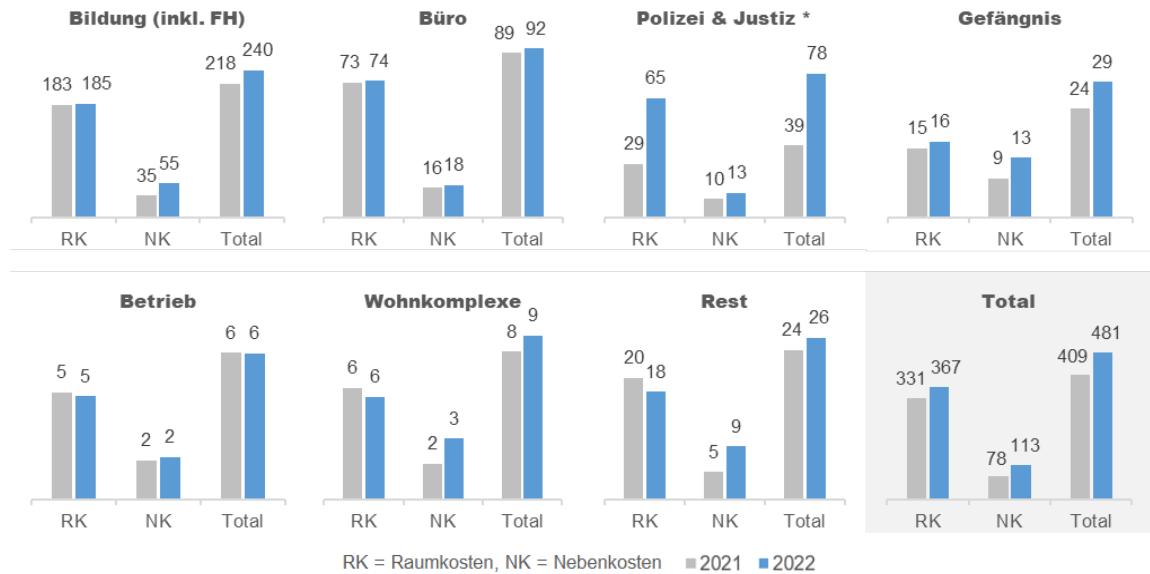
	<b>Bildung (inkl. FH)</b>	<b>Büro</b>	<b>Polizei &amp; Justiz*</b>	<b>Gefäng- nis</b>	<b>Betrieb</b>	<b>Wohn- komplexe</b>	<b>Rest</b>	<b>Total / Durch- schnitt</b>
Hochbauten Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	622	210	94	37	27	23	88	1'100
Anteil Fläche Eigentum / Miete in %	64 / 36	38 / 62	84 / 16	100 / 0	79 / 21	96 / 4	90 / 10	65 / 35
Durchschnittlicher Zustandswert	0.73	0.71	0.80	0.75	0.74	0.69	0.71	0.71
Effektive Kosten in Mio. Fr./Jahr	239.9	91.6	77.9	29.4	6.4	8.9	26.4	480.5

\*) enthält Polizei & Justiz, Polizeiposten, PJZ

Tabelle 6: Flächen: Zustand und effektive Kosten nach Nutzungsart im Mietermodell, einschliesslich Leerständen, Datenstand Q4 2022

Zwecks besserer Planbarkeit werden die Raumkosten anhand der jeweils in den Richtlinien zum Budget und KEF festgelegten Richtpreise nach Nutzungsart verrechnet. Daraus bestehen Abweichungen zu den effektiven Gebäudekosten. Relevante Abweichungen werden mittels Anpassung der Richtpreise für die Folgejahre und damit über mehrere Jahre ausgeglichen.

Mehrheitlich zeigt sich bei den effektiven Raumkosten für 2021 und 2022 eine stabile Entwicklung. Markant ist der Anstieg bei der Polizei & Justiz. Dieser ist mehrheitlich auf das PJZ zurückzuführen, das 2022 neue Raumkosten von 26 Mio. Franken verursacht hat. Im Weiteren wurde die Abschreibungsdauer der sicherheitstechnischen Anlagen gekürzt, was weitere 11 Mio. Franken ausserordentliche Abschreibungen zur Folge hatte. Die Nebenkosten sind verglichen zum Vorjahr um 35 Mio. Franken angestiegen. Die Gründe dafür sind höhere Heiz- und Stromkosten von gesamthaft 7 Mio. Franken, die Inbetriebnahme des PJZ mit 5 Mio. Franken Nebenkosten sowie die von den Betreibern verrechneten höheren Leistungen von 23 Mio. Franken, was ebenfalls auf die Energie- und Materialteuerung und insbesondere auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen ist.



Grafik 9: Effektive Kosten der grössten Nutzungsarten in Mio. Franken, einschliesslich Leerstand

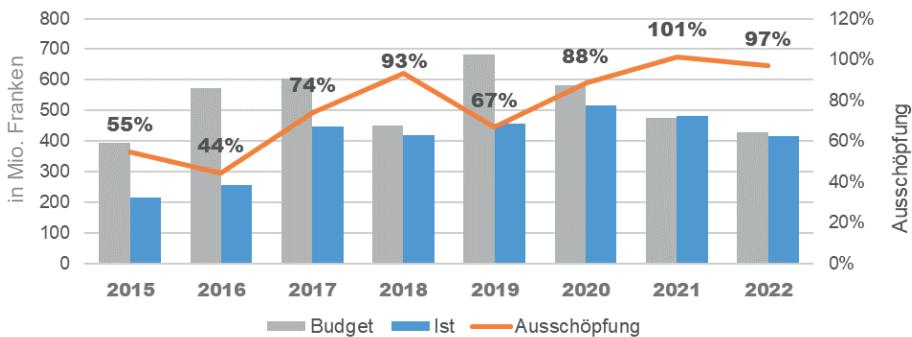
### Ausserordentlicher Anstieg der Nebenkosten aufgrund hoher Energiepreise und Instandhaltungskosten

Aussagekräftiger bezüglich der Kostenentwicklung als die absoluten Kosten sind die Kosten pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF). Auch hier zeigt sich ein Anstieg um insgesamt rund 20% gegenüber 2021. Bei den Raumkosten beträgt er über alle Nutzungsarten 15% von Fr. 288 im Jahr 2021 auf Fr. 333 pro m<sup>2</sup> HNF 2022. Der Grossteil dieser Steigerung verursachen die neuen Abschreibungen und Zinsen des PJZ. Der Anstieg bei den Nebenkosten pro m<sup>2</sup> HNF ist indessen bei allen Nutzungsarten aufgrund der höheren Energie-, Material- und Instandhaltungskosten markant. Gesamthaft sind die Nebenkosten pro m<sup>2</sup> HNF um 50% von rund Fr. 68 auf Fr. 103 angestiegen.



Grafik 10: Effektive Kosten in Franken pro m<sup>2</sup> HNF nach Nutzungsart und einschliesslich Leerstand

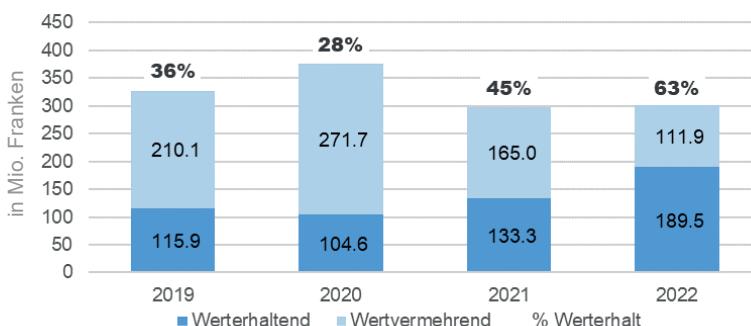
Die getätigten Investitionen Hochbau sind seit 2015 von rund 200 Mio. Franken angestiegen und liegen seit 2019 im Schnitt bei rund 470 Mio. Franken. Seit der Inkraftsetzung der neuen Immobilienverordnungen 2019 und damit der Einführung des Mieter- und Delegationsmodells konnte die Budgetausschöpfung der Investitionen Hochbau stetig verbessert werden. In den vergangenen zwei Jahren wurden die verfügbaren Investitionsmittel ausgeschöpft. Getroffene und laufende Prozessoptimierungsmassnahmen zur Beschleunigung der Projektabwicklung (gemäss IMS, Handlungsbedarf *Durchlaufzeiten von Immobilienmassnahmen senken*) zeigen Wirkung.



Grafik 11: Ausschöpfungsquote 2015 bis 2022 (ab 2019 Einführung des Mieter- und Delegationsmodells)

Die effektiv getätigten Ausgaben einschliesslich Grundstückübertragungen liegen seit 2019 im Mietermodell bzw. im allgemeinen Verwaltungsvermögen bei durchschnittlich 345 Mio. Franken pro Jahr und im Delegationsmodell bei 125 Mio. Franken.

Gemäss IMS und im Sinne der Nachhaltigkeit sollen werterhaltende Massnahmen im Bestand den Investitionen für Neubauten vorgezogen werden. Dies ist 2022 mit 63% werterhaltenden Investitionen im Mietermodell nach mehreren gegenteiligen Jahren (mit grossen Neubauten wie dem PJZ) gelungen.



Grafik 12: Anteil werterhaltender/wertvermehrender Hochbauinvestitionen im allgemeinen Verwaltungsvermögen seit Einführung des Mietermodells

Dem Verhältnis zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen und dessen Steuerung zugunsten des Werterhalts ist weiterhin und verstärkt Beachtung zu schenken. Um den in Kapitel 3.1.3 dargelegten Zustand des Portfolios zu verbessern, sind zwingend Instandsetzungen gegenüber Neubauten zu priorisieren. Neben dem Werterhalt und Investitionsschutz schont ein Weiterbauen im Bestand die Ressourcen und verringert den Verbrauch grauer Energie (Erstellungsenergie).

## 4. Immobilienentwicklung

*Die Bevölkerung des Kantons Zürich wächst weiterhin stark und entsprechend steigt der Infrastrukturbedarf. Dies spiegelt sich im geplanten Investitionsbedarf Hochbau. Besonders stark ist das Wachstum im Bildungsbereich und der Bedarf ist teilweise dringlich. In Kombination mit der 2021 und 2022 erreichten Vollausschöpfung der Mittel Hochbau zeichnet sich weiterhin die grundsätzliche Notwendigkeit zur Erhöhung der Mittel für den Immobilienbereich ab.*

*Dem entgegen stehen die finanziellen Vorgaben für den KEF2024–2027. Sie sehen gegenüber den Vorjahren weitere Kürzungen vor, sodass die Mittel die Planung um rund 40% unterschreiten. Im Mietermodell beträgt die Differenz gar 50%.*

*Dies bedingt kurzfristige Massnahmen an laufenden Projekten. Hingegen wird auch die Notwendigkeit einer langfristigen und gesamthaften Steuerung der Investitionen Hochbau unterstrichen.*

*Der Regierungsrat hat das Immobilienamt angesichts der gegenwärtigen Rahmenbedingungen beauftragt, ein konkretes Vorgehen zur Steuerung und Senkung der Investitionen aufzuzeigen.*

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

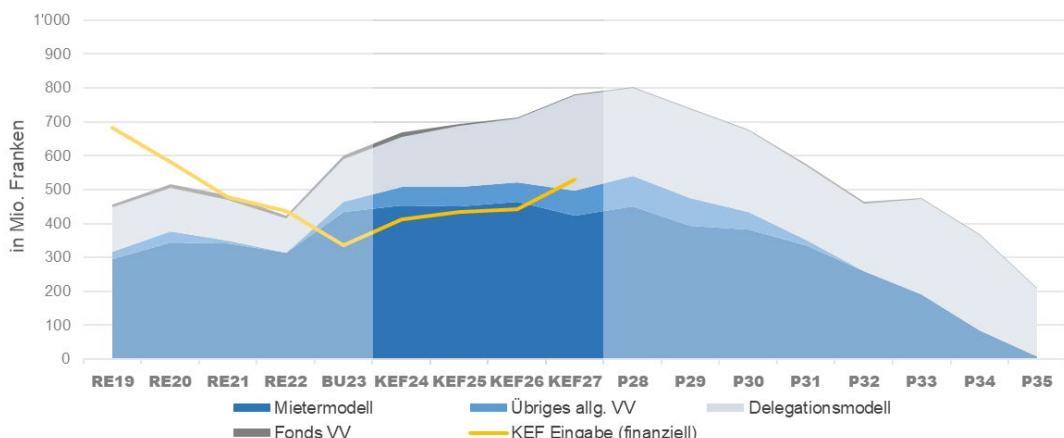
In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung des Kantons im Schnitt um 1,3% pro Jahr gewachsen und zählt gegenwärtig annähernd 1,6 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss dem Szenario «Trend ZH 2022» wird die Bevölkerung bis 2050 um weitere rund 28% auf knapp 2 Mio. anwachsen. Für den Kanton Zürich wird im Vergleich zu anderen Kantonen mit einem überdurchschnittlichen Wachstum gerechnet. Sämtliche Zürcher Regionen werden wachsen, am meisten die Stadt Zürich, gefolgt vom Raum Winterthur und vom Glattal. Das Wachstum soll sich im Laufe der Zeit abschwächen.

**Das starke Wachstum der Bevölkerung zieht einen erhöhten Infrastrukturbedarf für die öffentlichen Aufgaben und Interessen nach sich – insbesondere im Bildungsbereich.** Für diese und weitere Flächenentwicklungen muss nicht «nur» gebaut, sondern müssen dringend geeignete Standorte eruiert, 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, Gebäude Sicherheit 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.**

## 4.1. Projekt- und Investitionsplanung Hochbau

### 7 Mrd. Franken Investitionsbedarf in den kommenden zwölf Jahren

Der Bedarf an Hochbauinvestitionen steigt entsprechend dem beschriebenen Wachstum sowie dem abzubauenden Instandsetzungsstau in den kommenden Jahren wesentlich an. Investiert wird hauptsächlich in den **Bildungsbereich** (Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität), aber auch in den **Strafvollzug, Sicherheitsaufgaben** sowie in **Instandsetzungen** von Verwaltungsflächen. Der Grossteil der geplanten Investitionen entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und etwa ein Drittel auf das Delegationsmodell der UZH. Die Projekt- und Investitionsplanung Hochbau ist eine rollende Planung – ein Vergleich zur vorherigen Planung ist nur beschränkt aussagekräftig. Allerdings konnte der Anstieg des Investitionsbedarfs im Mieter- wie auch im Delegationsmodell gegenüber den Vorjahren etwas geglättet werden. Zwar zeigt sich in den Jahren 2027 und 2028 immer noch eine Spurze, sie wurde aber durch aktive Verschiebung grosser Vorhaben von über 900 Mio. auf 800 Mio. Franken gesenkt.



Grafik 13: Investitionsbedarf Hochbau bis 2035, in Mio. Franken

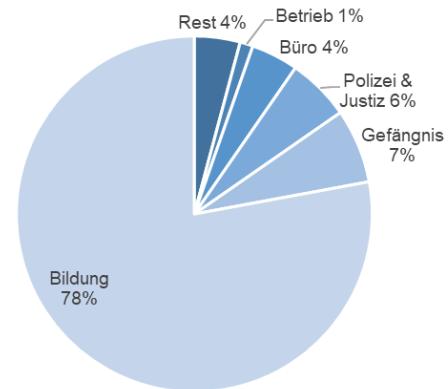
Es ist davon auszugehen, dass der Trend zu höherem Investitionsbedarf Hochbau aufgrund des anhaltenden Wachstums im Kanton und des dadurch ausgelösten Infrastrukturbedarfs anhalten wird. Über die Spurze im Jahr 2028 hinaus werden weitere Projekte geplant werden müssen, die den dargestellten Investitionsbedarf gegen Ende des Betrachtungszeitraums auf ein anhaltend hohes Niveau anwachsen lassen werden. Zudem gilt es, heute dafür zu sorgen, dass in 20 und 30 Jahren Handlungsspielräume und Raumreserven bestehen, um weiteres Wachstum bewältigen zu können.

### 80% des Investitionsbedarfs bis 2035 entfällt auf Bildungsbauten

In den nächsten zwölf Jahren wird von der Bildungsdirektion an den Mittelschulen ein Wachstum um rund 6200 Schülerinnen und Schüler erwartet. Diesem muss mit vier zusätzlichen Schulstandorten begegnet werden. Ebenso setzt sich das starke Wachstum der Fachhochschulen fort. Haupttreiber ist wie bei der Universität die steigende Anzahl Studierender. Dies erfordert eine Bereitstellung markant zusätzlicher Flächen sowie entsprechende Gebiets- und Standortentwicklungen. Für die UZH sind erste Grossprojekt am Standort Irchel und Zürich Zentrum bereits im Gange.

Die Hochbauinvestitionen der kommenden zwölf Jahre im Mieter- und Delegationsmodell (d.h. insbesondere ohne kantonale Spitäler und Psychiatrien, ohne Rechtspflege) sind gemäss derzeitiger Planung zu den folgenden Anteilen auf die Nutzungsbereiche verteilt:

- **78% für Bildung,**  
davon 30% für Mittel- und Berufsfachschulen,  
10% für die drei Fachhochschulen und  
38% für die Universität Zürich
- **13% für Justiz & Sicherheit**  
(Polizei, Justiz, Gefängnisse)
- 9% für allgemeine Verwaltung & Übriges  
(Büro, Betrieb, Dienste usw.)



Grafik 14: Anteile der Nutzungsbereiche am Investitionsbedarf  
Hochbau Mieter- und Delegationsmodell 2024 bis 2035

Die Hochbauinvestitionen der kommenden zwölf Jahre sind zu rund **45% für Instandsetzungen des Bestandes und zu rund 55% für Neubauten** vorgesehen. Dieses Verhältnis ist angesichts der Zustandsbewertung gemäss Kapitel 3.1.3. nicht adäquat. Allerdings dürfte sich das Verhältnis aufgrund des Umstands, dass kleinere und damit kurzfristiger geplante Projekte oft Instandsetzungen sind, noch angleichen. Ziel ist jedoch, dass solche Massnahmen vermehrt gebündelt werden, wie z.B. bei der Berufsbildungsschule Winterthur oder der Kantonsschule Zürcher Unterland in Bülach.

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)									
		KEF24	KEF25	KEF26	KEF27	KEF 2024-2027	Prognose 2028-2031	Prognose 2032-2035	LSI 2024-2035	Prognose Total	
<b>Grossprojekte ab 100 Mio.</b>	<b>24</b>	<b>215</b>	<b>301</b>	<b>316</b>	<b>398</b>	<b>1'230</b>	<b>1'991</b>	<b>795</b>	<b>4'016</b>	<b>5'002</b>	
<b>Projekte 20 - 100 Mio.</b>	<b>64</b>	<b>268</b>	<b>222</b>	<b>265</b>	<b>254</b>	<b>1'010</b>	<b>660</b>	<b>338</b>	<b>2'008</b>	<b>2'735</b>	
<b>Projekte 3 - 20 Mio.</b>	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>129</b>	<b>98</b>	<b>87</b>	<b>428</b>	<b>101</b>	<b>45</b>	<b>574</b>	<b>756</b>	
<b>Projekte bis 3 Mio.</b>	<b>314</b>	<b>57</b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>162</b>	<b>45</b>	<b>181</b>	<b>389</b>	<b>423</b>	
<b>Total Investitionsausgaben (geplant)</b>	<b>502</b>	<b>655</b>	<b>688</b>	<b>709</b>	<b>778</b>	<b>2'830</b>	<b>2'796</b>	<b>1'360</b>	<b>6'986</b>	<b>8'915</b>	
<b>Bauteuerung 4%</b>		<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>81</b>					
<b>Planungsreduktion</b>		<b>-185</b>	<b>-185</b>	<b>-190</b>	<b>-181</b>	<b>-741</b>					
<b>Total Investitionsausgaben (Ersteingabe)</b>		<b>490</b>	<b>523</b>	<b>540</b>	<b>617</b>	<b>2'171</b>					
<b>Reduktion gem. RRB 747/2023</b>		<b>-91</b>	<b>-94</b>	<b>-102</b>	<b>-91</b>	<b>-377</b>					
<b>Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)</b>	<b>399</b>	<b>429</b>	<b>438</b>	<b>526</b>	<b>1'794</b>						

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

**60% des Investitionsbedarfs in den kommenden zwölf Jahren entfällt auf Grossprojekte ab 100 Mio. Franken.** Innerhalb dieser Projektkategorie sind vier von fünf Projekten für Bildungsbauten im Mieter- und Delegationsmodell. Für rund 80% aller Projekte sind Ausgaben von weniger als 20 Mio. Franken prognostiziert. Über 60% aller Projekte sind kleine Projekte unter 3 Mio. Franken. Sie beanspruchen wenig Investitionen, jedoch überdurchschnittlich viel personelle Mittel innerhalb der Verwaltung.

Bearbeitungsstufen: Strategische Planung Vorstudien Projektierung Ausschr./Real.

Projekt Pipeline (Prognose > 100 Mio. Franken)	Prognosen			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	KEF	LSI	Total													
01. UZH, Zürich Irchel, Neubau UZ1 5	1	1	242													
02. Zürich, (e)ZV, Zollstrasse, Gesamtinstandsetzung (inkl. Übertrag Grundstück)	23	23	120													
03. Winterthur, Bezirksanlage, Erweiterung (inkl. Übertrag Grundstück)	20	20	113													
04. BI, Zürich, KS Zürich Nord, Gesamtinstandsetzung	103	103	115													
05. BI, Zürich, BI2E, Gesamtinstandsetzung und Umbau Militärkaserne	153	153	174													
06. BI, Winterthur, ZHAW, Campus T 1. Etappe	155	233	309													
07. UZH, Zürich Zentrum, Neubau FORUM UZH	320	545	595													
08. UZH, Zürich Zentrum, Neubau ZZM Hottingen (inkl. Übertrag Grundstück)	125	319	323													
09. BI, Uetikon, neue KS Uetikon, Neubau inkl. Park (inkl. Übertrag Grundstück)	30	236	290													
10. BI, Zürich, BFS Bildungsmeile, Entwicklungsperimeter I	4	132	132													
11. BI, Zürich, KS Rämibühl, Gesamtinstandsetzung	34	150	151													
12. DS, Zürich, Strassenverkehrsamt, Gesamtinstandsetzung	36	100	100													
13. UZH, Zürich Irchel, Neubau PORTAL UZH	32	577	577													
14. JI, Regensdorf, Pöschwies, JVA+	55	300	300													
15. BI, Wädenswil, ZHAW, Erweiterung Campus Grüntal	6	132	132													
16. BI, Wädenswil, neue KS Zimmerberg, Neubau (exkl. Übertrag Grundstück)	10	125	125													
17. BI, Winterthur, ZHAW, Campus T 2./3. Etappe	12	110	110													
18. BI, Zürich, neue KS Aussersihl, Neubau (inkl. Übertrag Grundstück)	18	150	150													
19. BI, Dübendorf, neue KS Glattal, Neubau	1	130	130													
20. BI, Zürich, KS Freudenberg und Enge, Gesamtinstandsetzung	6	164	164													
21. Zürich, eZV, Erneuerung und Gesamtinstandsetzung	87	262	270													
22. UZH, Zürich Irchel, Instandsetzung Y34	-	47	115													
23. UZH, Zürich Zentrum, Neubau Gloriarank	-	33	142													
24. UZH, Zürich Irchel, Instandsetzung Y13	-	7	123													

Tabelle 8: Grossprojekte >100 Mio. mit Investitionsplanung bis 2035; Prognosen in Mio. Franken

Der gegenwärtige Betrachtungshorizont umfasst 24 Vorhaben mit einem jeweiligen Investitionsumfang ab 100 Mio. Franken (Neubauten und Instandsetzungen). Aufgrund mehrerer bald in Realisierung stehender Grossprojekte hat sich der Investitionsbedarf Hochbau ab 2024 erhöht. Zu Beginn der KEF-Periode 2024–2027 stehen bereits neun Projekte in der Projektierung oder Realisierung. Für den Umbau einschliesslich Instandsetzung der Militärkaserne (Nr. 5, Objektkredit 174 Mio. Franken), die erste Etappe des Campus T der ZHAW in Winterthur (Nr. 6, Objektkredit 309 Mio. Franken) und den Neubau «Forum UZH» im Hochschulgebiet Zürich Zentrum (Nr. 7, Objektkredit 595 Mio. Franken) ist der Baubeginn und damit der Start der bei Weitem ausgabenintensivsten Projektphase für 2024 geplant. Acht Projekte sind in der Vorstudienphase und sieben Projekte in der strategischen Planung. Das Grossprojekt «Neubau Polizei- und Justizzentrum (PJZ)» wurde Anfang 2022 abgeschlossen und ging seither schrittweise in die Nutzung über. Der Neubau für Chemische Institute (UZH Irchel, 5. Ausbauetappe) wurde abgeschlossen und hat den Betrieb aufgenommen.

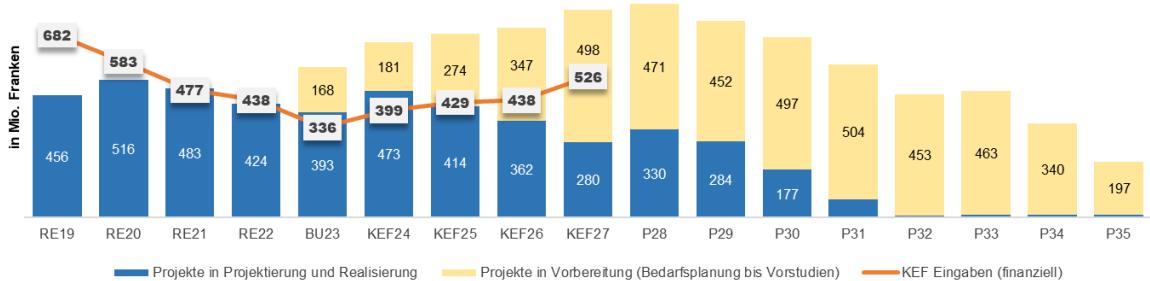
## 450 Mio. Franken Investitionen Hochbau pro Jahr im KEF 2024–2027 stehen gegenüber 700 Mio. Franken jährlichen Investitionsbedarfs

Der Investitionsbedarf übersteigt die effektive Investitionsplanung und die tatsächlichen Ausgaben. Eine Minderung 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, fehlenden personellen Mittel, Bestellungsänderungen). Diese Risiken werden in der Investitionsplanung jeweils mit einer pauschalen Planungsreduktion berücksichtigt.

2024 bis 2027 ist ein Investitionsbedarf von 2,8 Mrd. Franken, d.h. durchschnittlich rund 700 Mio. Franken pro Jahr, ausgewiesen. Nach Berücksichtigung der seit 2022 erfolgten Bauteuerung (4%) und der Planungsreduktion (25%) resultieren effektiv geplante Investitionsausgaben Hochbau von jährlich rund 540 Mio. Franken. Im KEF 2024–2027 eingestellt sind gemäss RRB Nr. 747/2023 durchschnittlich 450 Mio. Franken pro Jahr, was einer Kürzung des gesamthaft geplanten Bedarfs von 37% gleichkommt. Der Regie-

rungsrat reagiert damit auf die prognostizierte Gesamtentwicklung der kantonalen Finanzen. Besonders im Mietermodell fällt die Reduktion mit 50% besonders hoch aus und übersteigt die ohnehin vorgenommene Planungsreduktion wesentlich (s. Kapitel 3.1.1.).

Die Realisierung der Immobilienprojekte steht unter dem Vorbehalt, dass die Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden können. Wie die folgende Grafik zeigt, haben die bewilligten Projektierungs- und Objektkredite in den Jahren 2023, 2024 und 2025 die KEF-Eingabe bereits überschritten.



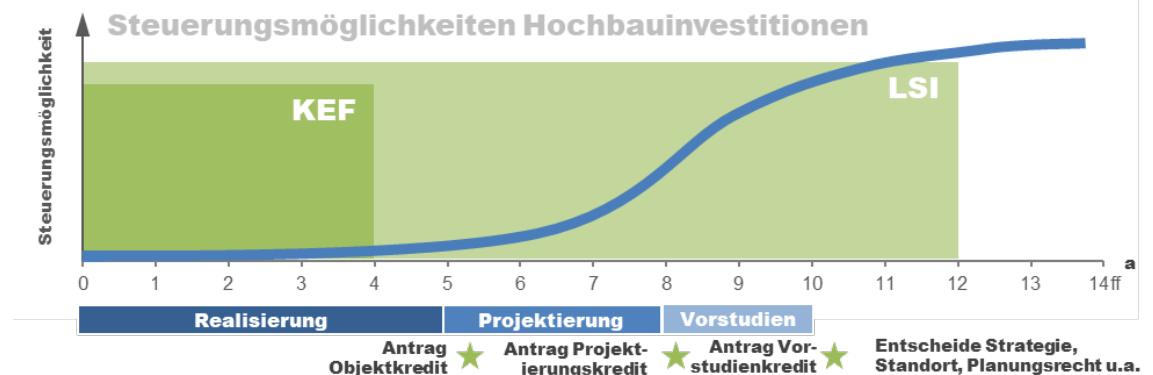
Grafik 15: Geplante Investitionsvorhaben Hochbau mit bewilligten Investitionskrediten (blau) und in Vorbereitung (gelb)

Wie bereits in der LSI 2021 angekündigt, ist die **Notwendigkeit einer Budgetkredit-erhöhung der Investitionen Hochbau gegeben**. Die geplanten und teilweise bereits bewilligten Vorhaben, die gegenwärtige Bauteuerung und die Erhöhung der Mehrwertsteuer ab Januar 2024 auf 8,1% unterstreichen dies.

Diese Notwendigkeit steht entgegen der erwarteten Entwicklung der Gesamtfinanzen des Kantons. Es gilt daher, vermehrt Einfluss zu nehmen und die Immobilienentwicklung zu steuern. Dies lässt sich allerdings nicht bzw. nicht sinnvoll in einer KEF-Periode oder Legislatur umsetzen. **Das Immobilienwesen ist ein langfristiges Geschäft**. Gerade bei grösseren Vorhaben wie etwa einer neuen Kantonsschule sind zur Sicherung eines geeigneten Grundstücks, Schaffung des benötigten Planungsrechts, Definition des Betriebs- und Raumprogramms, Prüfung der Machbarkeit, Projektierung eines konkreten Projekts bis hin zur Realisierung und Inbetriebnahme gut zehn Jahre und mehr notwendig.

Wenn für ein Projekt im KEF Investitionsausgaben geplant sind, dann ist es zum Zeitpunkt der Festlegung des KEF in der Regel bereits in der Vorstudienphase oder weiter fortgeschritten. **Kürzungen oder Verschiebungen zu diesem Zeitpunkt generieren Mehrkosten** in der Planung oder gar in der Realisierung (bei Bauabbruch sofort, bei Kürzungen meist später durch Nachrüstung). Verschiebungen von Instandsetzungsprojekten im Bestand führen gar zu insgesamt höheren Investitions- als auch Lebenszykluskosten. Dies aufgrund der Tatsache, dass ein nicht rechtzeitig saniertes Gebäude fortlaufend mehr Unterhaltsbedarf aufweist und letztlich teurer instand gesetzt werden muss. **Zielsetzung einer guten Investitionsplanung sind zeitlich richtig terminierte Investitionen in einer Höhe, die zu tiefen wiederkehrenden Kosten führt** (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).



Grafik 16: Steuerungsmöglichkeiten Hochbauinvestitionen über die Projektphasen (von rechts nach links)

Hochbauinvestitionen können vorausschauend und frühzeitig gesteuert werden, indem den Aspekten Wirtschaftlichkeit und Kostenfolgen in den frühen Phasen mehr Gewicht eingeräumt wird. Bei der Standortwahl, strategischen Festlegungen und der Definition des Flächenbedarfs bzw. Raumprogramms werden massgebliche Weichen bezüglich der späteren Investitionskosten gestellt. Zudem ist der Fokus auf organisatorische statt baulicher Lösungen, die bewusste Beschränkung auf das Wesentliche und auf Verdichtung und Lösungen im Bestand zu richten. Entsprechende Grundsätze (Betriebliche Optimierung vor baulicher Massnahme, Standard vor Einzelfall, Werterhalt vor Neubau) wurden bereits 2017 in der IMS festgelegt. Die wirkungsvollste Massnahme zur Minde rung der Investitionskosten Hochbau und zur allgemeinen Ressourcenschonung liegt in der Verminderung des Flächenverbrauchs und der Erhöhung der Flächeneffizienz und Auslastung. In diesem Sinne liegt **der mächtigste Hebel nicht direkt bei den Immobilien, sondern in der Wachstumslenkung auf der Bedarfsseite**, welche die Nachfrage an Flächen generiert. Neu-, Umbau- und Erweiterungsvorhaben sind Symptome. Die Ursache liegt im Bedarf der Nutzung und im öffentlichen Auftrag bzw. Angebot an öffentlichen Dienstleistungen.

Am nachhaltigsten und günstigsten ist es, nicht zu bauen. Indessen gründen die im weltweiten Vergleich hervorragenden Standortqualitäten des Kantons Zürich gerade auch auf seinem öffentlichen Angebot, seiner baulichen Infrastruktur und der Ausgewogenheit zwischen Freiraum und Bebauung.

#### 4.1.1. Mietermodell (Leistungsgruppe Nr. 8750)

Wie bereits in der LSI 2022 und 2021 dargelegt, nehmen die geplanten Investitionsausgaben ab 2024 aufgrund mehrerer Grossprojekte zu. Im KEF 2024–2027 stehen knapp 260 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung. Nach Planungsreduktion um 35% des gesamthaften Bedarfs wären pro Jahr rund 340 Mio. Franken zur Umsetzung der grösstenteils bereits laufenden Projekte notwendig. Die bereits bis heute mit Beschluss des Regierungsrates oder des Kantonsrates bewilligten Projektierungs- und Objektkredite betragen 2024 rund 370 Mio. Franken und 2025 rund 310 Mio. Franken. Der Regierungsrat hat angesichts der Finanzlage des Kantons dennoch beschlossen, die Investitionen Hochbau im KEF 2024–2027 auf knapp 260 Mio. Franken pro Jahr zu beschränken.

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)									
		KEF24	KEF25	KEF26	KEF27	KEF 2024-2027	Prognose 2028-2031	Prognose 2032-2035	LSI 2024-2035	Prognose Total	
<b>Grossprojekte ab 100 Mio.</b>	<b>17</b>	<b>141</b>	<b>201</b>	<b>205</b>	<b>206</b>	<b>752</b>	<b>1'307</b>	<b>427</b>	<b>2'486</b>	<b>2'885</b>	
ZHAW WIN CT_Labormeubau TL und TT (1. Etappe)	1	25	25	54	52	155	78	-	233	309	
JVA PÖW JVA+ (+120 Plätze)	1	-	10	15	30	55	160	60	275	300	
KUE/BZZ/SUP, Neubau Schulen und Park (CU Areal), inkl. Grundstück	1	8	13	2	8	30	206	-	236	290	
eZV BD, Erneuerung und Gesamtinstandsetzung	1	6	31	25	25	87	100	75	262	270	
BIZE, Alte Militärkasernen, Gesamtinstandsetzung und Umbau	1	47	58	44	3	153	-	-	153	174	
KFR/KEN, Gesamtinstandsetzung	1	-	1	2	4	6	72	86	164	164	
KRM, Gesamtinstandsetzung	1	2	5	2	25	34	117	-	150	151	
KAS, KS Aussersihl, Neubau	1	-	7	6	5	18	132	-	150	150	
BMZ, Bildungsmeile, Entwicklungsperimeter I, Et. 2: Neubau BMZ & Sport	1	-	-	2	2	4	43	85	132	132	
ZHAW, WÄD_Campus Erweiterung_Vorstudie_Testplanung/Masterplan	1	1	1	1	3	6	89	37	132	132	
KSG, KS Glattal, Neubau	1	-	-	-	1	1	39	85	124	130	
KZI, Neubau Kantonschule Zimmerberg	1	-	1	4	5	10	115	-	125	125	
ZV BD, Gesamtsanierung/Umbau Zollstrasse 20/36	1	18	5	-	-	23	-	-	23	120	
KZN, Gesamtinstandsetzung	1	15	40	40	8	103	-	-	103	115	
BA Winterthur Erweiterung inkl. Land	1	20	-	-	-	20	-	-	20	113	
ZHAW WIN CT TE Instandsetzung/Erweiterung (2. Etappe)	1	-	3	3	6	12	96	0	108	110	
STVA ZH Standort, Zustands- und Potentialanalyse und Gesamtsanierung	1	-	1	5	30	36	60	-	96	100	
<b>Projekte 20 - 100 Mio.</b>	<b>42</b>	<b>230</b>	<b>179</b>	<b>230</b>	<b>226</b>	<b>866</b>	<b>454</b>	<b>98</b>	<b>1'418</b>	<b>1'812</b>	
<b>Projekte 3 - 20 Mio.</b>	<b>67</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>82</b>	<b>61</b>	<b>354</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>397</b>	<b>488</b>	
<b>Projekte bis 3 Mio.</b>	<b>75</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>87</b>	
<b>Total Investitionsausgaben (geplant)</b>	<b>201</b>	<b>508</b>	<b>509</b>	<b>521</b>	<b>497</b>	<b>2'034</b>	<b>1'803</b>	<b>529</b>	<b>4'365</b>	<b>5'271</b>	
<b>Bauteuerung 4%</b>		<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>20</b>		<b>81</b>				
<b>Planungsreduktion -35%</b>		<b>-185</b>	<b>-185</b>	<b>-190</b>	<b>-181</b>		<b>-741</b>				
<b>Total Investitionsausgaben (Ersteingabe)</b>		<b>343</b>	<b>344</b>	<b>352</b>	<b>336</b>		<b>1'374</b>				
<b>Reduktion gem. RRB 747/2023</b>		<b>-84</b>	<b>-85</b>	<b>-93</b>	<b>-77</b>		<b>-338</b>				
<b>Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)</b>		<b>259</b>	<b>259</b>	<b>259</b>	<b>259</b>		<b>1'037</b>				

Tabelle 9: Planungsübersicht Mietermodell, allgemeines Verwaltungsvermögen; Beträge gerundet

**Es sind daher Massnahmen zur Senkung der Investitionen Hochbau zu ergreifen.** Zum einen sind kurzfristige Massnahmen mit Wirkung auf die KEF-Periode 2024–2027 umzusetzen und zum anderen ist die langfristige Steuerung der Hochbauinvestitionen zu verbessern. Für beide Aspekte arbeitet die Baudirektion zurzeit entsprechende Massnahmenpakete zuhanden des Regierungsrates aus.

#### Mittel- und Berufsfachschulen

Der Kanton Zürich wird voraussichtlich **bis Mitte der 2030er-Jahre vier neue Kantonschulen** (am rechten und linken Zürichseeufer, in der Stadt Zürich und im Glattal) errichten. Zusätzlich wurde in Uetikon am See und in Wädenswil kurzfristig verfügbarer Schulraum in Betrieb genommen. Weitere **Schulprovisorien** sind in Zürich Aussersihl, in Dübendorf und in Affoltern am Albis in Prüfung oder in Planung.

Bei den bestehenden Kantonsschulen Zürich Nord (Baujahr 1975), Rämibühl (1970) sowie Freudenberg und Enge (1959) sind **Gesamtinstandsetzungen** erforderlich. Für diese werden auf dem Campus Irchel der UZH Rochadeflächen bereitgestellt.

Die Militärkaserne wird für das **Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE)** umgebaut und instand gesetzt. Arbeiten zum Rückbau von Ausbauten der Kantonspolizei sowie Schadstoffsanierungen laufen bereits. Der historisch wertvolle Gebäudekomplex ist ein Erfolgsfaktor für die Transformation des Kasernenareals in einen öffentlichen und publikumsorientierten Stadtteil gemäss Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich».

#### *Fachhochschulen*

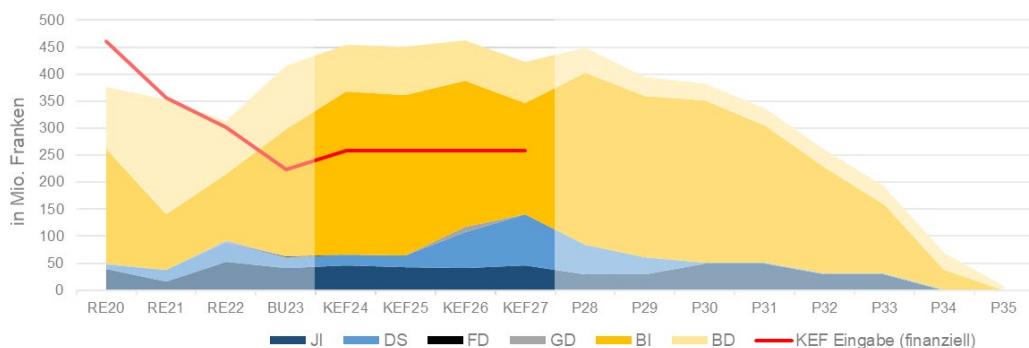
Das Wachstum und der entsprechende Flächenbedarf setzt sich aus bildungsstrategischer Sicht (Fachkräftemangel, Änderung der Studienmodelle) auch an den Fachhochschulen fort. Zudem besteht bereits ein **Flächendefizit an allen drei Standorten** (Zürich, Wädenswil, Winterthur) sowie ein Instandsetzungsbedarf. Die bauliche Entwicklung bedingt Provisorien und Überbrückungsflächen.

Mit der Inbetriebnahme des neuen **Laborgebäudes auf dem Campus Reidbach** in Wädenswil wird 2023 ein wichtiger Flächenzuwachs realisiert. Am Standort Winterthur laufen die Vorbereitungsarbeiten für die erste Etappe auf dem **Campus T**. Der Baubeginn ist für 2024 vorgesehen.

Die weitere strategische Planung der Entwicklungsvorhaben ist sowohl regional als auch nutzerspezifisch auf die finanziellen Rahmenbedingungen abzustimmen. Der Regierungsrat hat angesichts des hohen Investitionsbedarfs der Fachhochschulen die Verwaltung mit der Erstellung einer **gesamthaften Entwicklungsstrategie** beauftragt, die bis Herbst/Winter 2023 erarbeitet wird.

#### *Justizbauten*

Mit der Inbetriebnahme der erweiterten **Bezirksanlage in Winterthur** Anfang 2024 können die Kapazitäten für das Gefängnis nahezu verdoppelt werden. Mit der Instandsetzung der **Bezirksanlage Pfäffikon** werden ab 2024 prioritär bauliche Massnahmen in der Sicherheitsabteilung des Gefängnisses umgesetzt. In der Justizvollzugsanstalt Pöschwies, der grössten Anstalt in der Schweiz, stehen nach rund 30 Jahren Betrieb grössere Instandsetzungsmassnahmen an, insbesondere im Bereich der Gebäude-technik und der Sicherheitsanlagen. Mit der geplanten **Erweiterung der Justizvollzugsanstalt Pöschwies** kann ab 2032 dem erforderlichen quantitativen und qualitativen Wachstum im Justizvollzug begegnet werden.



Grafik 17: Geplante Investitionsausgaben im Mietermodell

#### 4.1.2. Delegationsmodell (Leistungsgruppe Nr. 7050)

**Die Universität Zürich (UZH) verfolgt mit ihrer Vision der Stadtuniversität langfristig die Konzentration der Lehre und Forschung auf verschiedenen Campus-sen.** Spezialbauten wie beispielsweise Laborflächen werden, wenn möglich, im Eigen-tum untergebracht und das Mietportfolio mehrheitlich auf Büroflächen fokussiert. Das bedingt neben den Neubauten «FORUM UZH» und dem «ZZM» im Zentrum auch die Erstellung zusätzlicher Flächen am Standort Irchel.

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)									
		KEF24	KEF25	KEF26	KEF27	KEF 2024-2027	Prognose 2028-2031	Prognose 2032-2035	LSI 2024-2035	Prognose Total	
<b>Grossprojekte ab 100 Mio.</b>	<b>7</b>	<b>74</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>192</b>	<b>478</b>	<b>684</b>	<b>368</b>	<b>1'530</b>	<b>2'117</b>	
Zürich Zentrum, Neubau Forum UZH	1	49	52	87	132	320	225	-	545	595	
Neubau Portal UZH	1	8	8	9	7	32	264	281	577	577	
Zürich Zentrum, ZZM Hottingen	1	17	40	15	53	125	194	-	319	323	
Zürich Irchel, Neubau UZI 5	1	1	-	-	-	1	-	-	1	242	
Zürich Zentrum, Neubau Gloriarank	1	-	-	-	-	-	-	-	33	33	
Zürich Irchel, Instandsetzung Y13	1	-	-	-	-	-	-	-	7	123	
Zürich Irchel, Instandsetzung Y34	1	-	-	-	-	-	-	-	47	47	
<b>Projekte 20 - 100 Mio.</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>144</b>	<b>206</b>	<b>240</b>	<b>590</b>	<b>923</b>	
<b>Projekte 3 - 20 Mio.</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>74</b>	<b>61</b>	<b>42</b>	<b>177</b>	<b>268</b>	
<b>Projekte bis 3 Mio.</b>	<b>239</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>35</b>	<b>101</b>	<b>43</b>	<b>181</b>	<b>325</b>	<b>336</b>	
<b>Total Investitionsausgaben (geplant)</b>	<b>301</b>	<b>147</b>	<b>180</b>	<b>188</b>	<b>281</b>	<b>797</b>	<b>994</b>	<b>831</b>	<b>2'622</b>	<b>3'644</b>	
<b>Planungsreduktion</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total Investitionsausgaben (Ersteingabe)</b>	<b>147</b>	<b>180</b>	<b>188</b>	<b>281</b>	<b>797</b>						
<b>Reduktion gem. RRB 747/2023</b>	<b>-7</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-14</b>	<b>-40</b>						
<b>Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)</b>	<b>140</b>	<b>170</b>	<b>179</b>	<b>267</b>	<b>757</b>						

Tabelle 10: Planungsübersicht Delegationsmodell; Beträge gerundet

Mit dem Neubau «FORUM UZH» als Lehr- und Lernzentrum im Hochschulgebiet Zürich Zentrum werden wegfallende Lehrflächen auf dem Kernareal des Universitätsspitals Zürich (USZ) bzw. auf dem Gloriarank-Areal und die 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 USZ weicht, soll zusammen mit dringend benötigten Forschungsflächen 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 Rochadeflächen für Lehr- und Labornutzungen. Nach Abschluss des Neubaus «PORTAL UZH» und dem Ende der Zwischennutzung durch die Mittelschulen sollen die Instandsetzung der ersten und Teile der zweiten Bauetappe folgen.

## 4.2. Blickpunkte

Hier werden einzelne herausragende Entwicklungen des laufenden Jahres thematisiert.

### **Vorbereitung auf die Energiemangellage Winter 2022/2023**

Zwecks Vorsorge und Bewältigung der Energiemangellage innerhalb der kantonalen Verwaltung und damit in den kantonalen Gebäuden wurde die Arbeitsgruppe Innerbetriebliches (AG IB) als direktions- und institutionsübergreifendes Gremium eingesetzt und vom Immobilienamt geleitet. Zu den wichtigsten Resultaten der AG IB zählen die folgenden:

- Durch die umgesetzten freiwilligen Sparmassnahmen wurden in den kantonalen Immobilien im Winter 2022/2023 rund 13% Strom gegenüber der Vorjahresperiode eingespart.
- Zur Vorbereitung von Kontingentierungsmassnahmen wurde für die vier häufigsten Nutzungstypen generische Massnahmenpläne erarbeitet und allen Betreiberorganisationen mitunter über Schulungsvideos vorgestellt. Die Betreiber von Grossverbrauchern wurden beauftragt, eine Kontingentierung für ihre Gebäude konkret vorzubereiten.
- Im Hinblick auf zyklische Abschaltungen wurden die Schlüsselprozesse und deren maximalen Ausfallzeiten erhoben. Die kritischen Prozesse wurden den infrastrukturellen Gegebenheiten gegenübergestellt. Soweit verhältnismässig wurden zu deren Sicherung infrastrukturelle Massnahmen umgesetzt bzw. vorbereitet, z.B. Notstromversorgung oder Dislokation. Die notwendige Handlungsfähigkeit des Regierungs- und des Kantonsrates während zyklischer Abschaltungen wurde sichergestellt.

Zu Umsetzung ihres Auftrags nutzte die AG IB die im Mietermodell etablierten Kontakte und Regelungen sowie die zentrale Datenbasis. Ohne diese Grundlagen wäre die schnelle und effektive Koordination und Bearbeitung nicht möglich gewesen. Im Herbst 2023 werden die Arbeiten der AG IB je nach Lagebeurteilung wieder aufgenommen.

### **Bekenntnis und erste Schritte zum kreislauforientierten Bauen**

Die Baudirektion arbeitet intensiv an der Erstellung der Strategie zur Kreislaufwirtschaft im Kanton, die unter anderem Zielformulierungen für die Baubranche enthält. Mit Unterzeichnung der Charta «Kreislauforientiertes Bauen» bekennt sich die Baudirektion zusammen mit der Stadt Zürich und grossen privaten Immobilieneigentümerschaften zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen und zum zirkulären Bauen. Erste Pilotprojekte sind in Umsetzung. So werden die Schulbauprovisorien, die bei der Kantonsschule Im Lee in Winterthur sowie der Berufsfachschule Uster im Einsatz waren, nun zur Kantonsschule Uster verlegt. Die Module werden mit Bauteilen aus anderen kantonalen Immobilien, z.B. Fenster, Betonplatten, Fassadenbleche, ergänzt und für weitere rund zehn Jahre genutzt.

### **Schulbauten der Zukunft**

Der Kanton investiert im Immobilienbereich aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs mit Abstand am meisten in Bildungsbauten. Um diese möglichst effizient und wirtschaftlich bereitstellen zu können, erarbeiten die Baudirektion und die Bildungsdirektion im Auftrag des Regierungsrates einen Massnahmenkatalog zur Standardisierung und Vereinfachung der Planungs- und Bauweise sowie des Flächenverbrauchs (RRB Nr. 1311/2022).