

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. August 2025

861. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2025 (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. 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 Regierungsrat und 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. Im Fokus der LSI stehen die Hochbauten im Verwaltungsvermögen, d. h. jene im Mieter- und Delegationsmodell.

Immobilienbestand

Die Nutzung gemäss den gesetzlichen Aufträgen des Kantons ist der massgebliche Treiber der Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios. Unter den 2223 Hochbauten (1793 im Eigentum und 430 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 Eigentum des Kantons befinden sich über 14 280 Grundstücke, davon sind über 13 430 unbebaut. Der portfolioweite Instandsetzungsbedarf hat sich weiter verschärft. Die Dekarbonisierung und der Ausbau der Stromproduktion durch Photovoltaik schreiten kontinuierlich voran.

Immobilienentwicklung

Erhalt und Entwicklung des Immobilienbestands ebenso wie die Bereitstellung wachstumsbedingter Infrastruktur erfordern entsprechende Investitionen. Investiert wird hauptsächlich für die Bildung (d. h. für Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität), aber auch für den Strafvollzug, Sicherheitsaufgaben sowie in Instandsetzung-

gen von Verwaltungsflächen. Der Grossteil der geplanten Investitionen entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und etwa ein Viertel auf das Delegationsmodell der Universität Zürich. 50% des gesamten Investitionsbedarfs entfällt auf Grossprojekte ab einem Volumen von 100 Mio. Franken. Die Umsetzung aller Projekte setzt voraus, dass ihre Finanzierung innerhalb der verfügbaren Budgetkredite der Investitionsrechnung bereitgestellt wird.

Die vom Regierungsrat ergriffenen Massnahmen zur Verringerung der Investitionen zeigen indessen Wirkung. So wurde der Investitionsbedarf im Hochbau für die kommenden zwölf Jahre gegenüber der LSI 2024 um 10% verringert. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 stehen für gut 70% des Bedarfs Mittel zur Verfügung. Der Raumbedarf sowie die Bauweise sind weiterhin auf das Wesentliche, für den öffentlichen Auftrag Notwendige zu beschränken, und es ist eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios für kommende Generationen zu gewährleisten.

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

- I. Die langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2025 wird festgelegt.
- II. Die strategischen Ziele, die Immobilienentwicklung und die damit zusammenhängende finanzielle Entwicklung gemäss LSI 2025 werden im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan, Teil I, Planung des Regierungsrates, als Ressourcenbereich Immobilien abgebildet.
- III. Mitteilung an die Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:



Kathrin Arioli