

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. August 2026

877. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2026 (Festlegung)

Ausgangslage

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 bzw. im Mieter- und Delegationsmodell.

Immobilienbestand

Die Nutzung gemäss den gesetzlichen Aufträgen des Kantons ist der massgebliche Treiber der Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios. Unter den 2206 Hochbauten (1779 im Eigentum und 427 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 14 200 Grundstücke, davon sind über 13 330 unbebaut. Während die Dekarbonisierung kontinuierlich, aber langsam voranschreitet, konnte die Stromproduktion durch Photovoltaik relevant erhöht werden. Die Anzahl instandsetzungsbedürftiger Gebäude oder Bauteile im kantonalen Portfolio bleibt hoch. 2025 wurden analog dem Vorjahr im Mieter- und Delegationsmodell rund 400 Mio. Franken in die Hochbauten investiert – davon rund 65% in werterhaltende Massnahmen.

Immobilienentwicklung

Erhalt und Entwicklung des Immobilienbestands ebenso wie die Bereitstellung wachstumsbedingter Infrastruktur erfordern entsprechende Investitionen. Investiert wird hauptsächlich für die Bildung (Mittel- und

Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität), aber auch für 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 Universität Zürich. 60% des Investitionsbedarfs entfällt auf Grossprojekte ab 100 Mio. Franken. Die Realisierung aller Projekte steht unter dem Vorbehalt, dass sie im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden können.

Gegenüber der LSI 2025 hat sich der Investitionsbedarf Hochbau insbesondere aufgrund grosser Vorhaben in den 2030er-Jahren um 14% erhöht. Die Erhöhung der geplanten Investitionsausgaben 2027–2030 fällt indessen mit 2% moderat aus. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2027–2030 stehen für rund 73% des Bedarfs Mittel zur Verfügung, was einer realistischen Planung entspricht. Der Mehrbedarf ab den 2030er-Jahren ist zu überprüfen und die Investitionsplanung auch gemäss der tatsächlich möglichen Ausschöpfung zu glätten. Dazu sind Raumbedarf und Bauweise weiterhin auf das Wesentliche, für den öffentlichen Auftrag Notwendige zu beschränken. Der Werterhalt des Bestands und der Investitionsschutz sind hingegen zu fokussieren und eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios für kommende Generationen zu gewährleisten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2026 wird festgelegt.

II. Die strategischen Ziele, die Immobilienentwicklung und die damit zusammenhängende finanzielle Entwicklung gemäss LSI 2026 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