



**Kanton Zürich
Regierungsrat**

Langfristige, strategische Immobilienplanung

26. August 2026

Inhalt

1.	Einleitung & Kernaussagen	3
2.	Strategische Ziele	4
3.	Immobilienbestand	5
3.1.	Immobilienportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen	5
3.1.1.	Kauf und Verkauf	6
3.1.2.	Mietverträge mit Dritten	7
3.1.3.	Gebäudezustand	8
3.1.4.	Energie und Klima	9
3.1.5.	Standards Immobilien	10
3.2.	Mietermodell und Delegationsmodell	12
4.	Immobilienentwicklung	16
4.1.	Investitionsplanung Hochbau	16
4.1.1.	Mietermodell (Leistungsgruppe Nr. 8750)	20
4.1.2.	Delegationsmodell (Leistungsgruppe Nr. 7050)	23
4.2.	Blickpunkte	25

Impressum

Herausgeber:
Regierungsrat des Kantons Zürich

Redaktion:
Baudirektion, Immobilienamt

Datenbasis:
Die LSI 2026 basiert auf dem Datenstand von Ende 2025.

Festgelegt vom Regierungsrat am 26. August 2026 mit Beschluss Nr. 877/2026



1. Einleitung & Kernaussagen

*Die wichtigsten Inhalte und Änderungen gegenüber dem Vorjahr sind pro Hauptkapitel in dieser Box zusammengefasst. Für die schnellen Leserinnen und Leser sind im ganzen Dokument die Kernaussagen **fett** hervorgehoben; die wichtigsten davon sind in Kapitel 1 zusammengestellt. Die Vorgaben der Immobilienstrategie des Kantons Zürich sind in Kapitel 2 zusammengefasst und im weiteren Verlauf des Dokuments unterstrichen hervorgehoben. Die LSI 2026 basiert auf dem Datenstand von Ende 2025.*

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 des Kantons Zürich festgelegt (vgl. 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.

Im Fokus der LSI stehen die **Hochbauten im Verwaltungsvermögen, d.h. jene, die sich im Mieter- und Delegationsmodell befinden**. Nicht in diesem Bericht und der Gesamtsicht enthalten 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.

2026 sind die wichtigsten Kernaussagen zum Bestand und zur Entwicklung des berücksichtigten Immobilienportfolios die folgenden:

- **1780 Hochbauten und 14 200 Grundstücke im Eigentum des Kantons**
- **Weiterhin hoher Instandsetzungsbedarf über das gesamte Portfolio**
- **Anstieg der Solarstromproduktion um 36%,
kontinuierlicher Rückgang der CO₂-Emissionen**
- **Ansteigende Raumkosten aufgrund reger Bautätigkeit,
Senkung der Nebenkosten dank tieferer Strompreise**
- **Ausschöpfung der Investitionen Hochbau im Jahr 2025 bei 84%
und mehrheitlich für den Werterhalt**
- **Nach letztjähriger Drosselung erneuter Anstieg des Investitionsbedarfs
Hochbau auf 8,7 Mrd. Franken in den kommenden zwölf Jahren**
- **Im KEF 2027–2030 sind mit 510 Mio. Franken pro Jahr 73% des jährlichen
Investitionsbedarfs abgedeckt – dies entspricht einer realistischen Planung**
- **Raumbedarf und Bauweise sind auf das Wesentliche zu reduzieren sowie
möglichst standardisiert und modular umzusetzen**
- **Wererhalt des Bestands und Investitionsschutz sind zu fokussieren**

2. Strategische Ziele

Die strategische Ausrichtung des kantonalen Immobilienportfolios ist in der Immobilienstrategie (IMS) festgelegt (vgl. RRB Nr. 901/2017). Die wesentlichsten Ziele und Handlungsbedarfe (*kursiv*) sind:



Nutzung im Vordergrund

Die Immobilien dienen der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons gemäss den gesetzlichen Aufträgen. Die Liegenschaften sind nutzungsgerecht, zweckmässig und stehen gemäss dem Bedarf zeitgerecht zur Verfügung.

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



Nachhaltige Lösungen

Die Immobilien sind möglichst flächen- und nutzungseffizient, Investitionsentscheide orientieren sich am ganzen Lebenszyklus. Wirtschaftlichkeit und Werterhalt sind im Umgang mit öffentlichen Mitteln Pflicht. Der Kanton baut und bewirtschaftet seine Immobilien ressourcen- und umweltschonend, nutzt erneuerbare und möglichst einheimische Energie. Die Immobilien haben eine hohe funktionale und baukulturelle Qualität, gesellschaftliche Entwicklungen fliessen zukunftsgerichtet in deren Entwicklung ein.

- *Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten senken, Flächeneffizienz steigern*
- *CO₂-Ausstoss und Verbrauch fossiler Energie vermindern*
- *Zeitgemässe Raumkonzepte umsetzen, Nutzungseffizienz steigern*



Zentrale Steuerung

Die Entwicklung des Immobilienportfolios wird gemäss strategischen und politischen Zielsetzungen langfristig geplant und zentral gesteuert. Massgebend für die Entwicklung sind der gesetzliche Auftrag bzw. dessen infrastrukturelle Bedarf und der wirtschaftliche wie nachhaltige Umgang mit den Ressourcen und dem Immobilienbestand. Der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf der Nutzung und des Bestands sind bekannt.

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



Eigentum vor Miete

Zur Sicherstellung der öffentlichen Aufgaben, des Erhalts der Handlungsfähigkeit und unter dem Aspekt der langfristigen Wirtschaftlichkeit hält der Kanton die betriebsnotwendigen Liegenschaften grundsätzlich im Eigentum. Sofern zur Umsetzung der gesetzlichen Aufträge notwendig und wirtschaftlich, kann der Kanton Flächen mieten.

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



Erfolg durch Zusammenarbeit

Das Immobilienmanagement betrifft alle kantonalen Stellen. Der Kanton nutzt diese multidisziplinären Kompetenzen für eine ganzheitliche Steuerung des Immobilienportfolios. Für eine hohe Effektivität wird ein kooperativer Umgang gepflegt. Definierte und respektierte Rollen und Prozesse gewährleisten die effiziente Zusammenarbeit.

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

3. Immobilienbestand

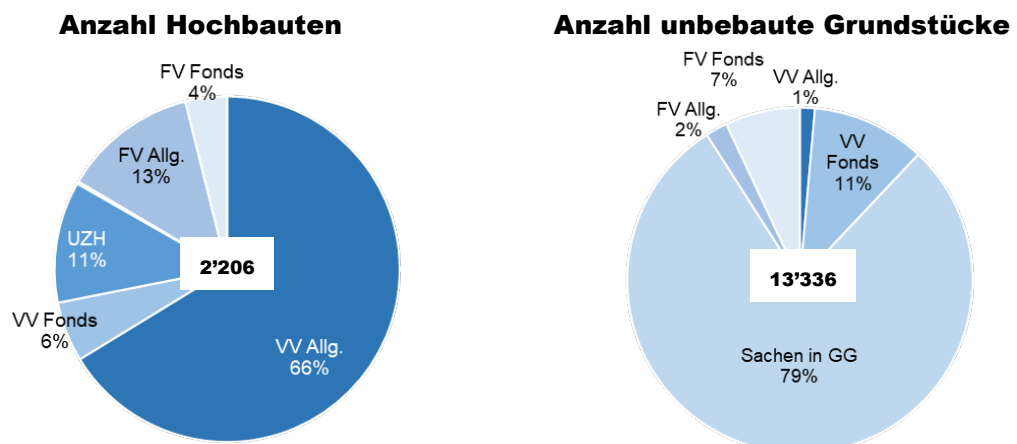
Das Immobilienportfolio zeigt übliche, untergeordnete Veränderungen in Anzahl und Fläche. Der Anteil angemieteter Fläche bleibt konstant bei 30%. Neu wird deren Entwicklung im Mieter- und Delegationsmodell ausgewiesen. Während die Dekarbonisierung kontinuierlich, aber langsam voranschreitet, konnte die 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. Mit dem neuen Standard Sekundarstufe II wurden vergleichbare Rahmenbedingungen und Vorgaben für Planung, Bau und Betrieb kantonalen Schulbauten festgelegt.

3.1. Immobilienportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Entsprechend der Vielfalt der öffentlichen Aufgaben wie auch der Interessen des Kantons ist das Immobilienportfolio umfangreich, 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 unterteilt. 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; Sportfonds). Der Strassenfonds ist im Finanzvermögen (FV) neben dem Portfolio allgemeines FV gesondert ausgewiesen.

Die einzelnen Portfolios bzw. deren Trägerschaften (alle Direktionen im Mietermodell, UZH im Delegationsmodell, Spitäler und psychiatrische Kliniken im Baurechtsmodell, Rechtspflege, Fonds und weitere) haben jeweils eigene Rechtsgrundlagen, Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten, weshalb weder eine einheitliche Bearbeitung noch eine gesamthafte Rapportierung möglich ist.

1780 Hochbauten und 14 200 Grundstücke im Eigentum des Kantons



Grafik 1: Verteilung Bestand Immobilienportfolio im Verwaltungs- und im Finanzvermögen (Eigentum und Miete)

Die kantonalen Immobilien dienen grundsätzlich der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons entsprechend dem jeweiligen gesetzlichen Auftrag. **Die Nutzung ist der massgebliche Treiber der Entwicklung des Immobilienportfolios.** Unter den über 2200 Hochbauten (in Eigentum und 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. Die Gebäude der kantonalen Spitäler und psychiatrischen Kliniken wurden mit Inkrafttreten des Baurechtsmodells 2018 in deren Eigentum übertragen. Im allgemeinen VV werden nur noch die mit den entsprechenden Baurechten belasteten Grundstücke geführt. Im Eigentum des Kantons befinden sich rund 14 200 Grundstücke, davon sind über 13 300 unbebaut. Die überwiegende Anzahl davon dient dem Gemeingebrauch (z. B. Plätze, Strassen). Darüber hinaus handelt es sich teilweise um sehr kleine Parzellen, auch Restflächen (z. B. Wiesland), die beispielweise als Tauschfläche für künftige Strassenvorhaben oder dem Naturschutz dienen.

		Verwaltungsvermögen					Finanzvermögen				Total
		VV Allgemein	UZH	NHF	Sport- fonds	Sachen in Gemein- gebrauch	VV Total	FV Allgemein	Strassen- fonds	FV Total	VV & FV
Hochbauten	Anzahl Gebäude Total	1'464	248	101	23	5	1'841	279	86	365	2'206
Total	Fläche (HNF) in Tsd. m2	1'405	380	-	-	-	1'785	-	-	-	1'785
Hochbauten im Eigentum	Anzahl Gebäude	1'101	184	101	23	5	1'414	279	86	365	1'779
	Fläche (HNF) in Tsd. m2	961	280	-	-	-	1'241	-	-	-	1'241
	Buchwert in Mio. Fr.	3'146	1'085	10	66	0	4'307	778	46	824	5'132
	Kapitalfolgekosten in Mio. Fr.	143	55	2	2	<1	202	10	2	12	214
Hochbauten gemietet	Anzahl Gebäude	363	64	-	-	-	427	-	-	-	427
	Fläche (HNF) in Tsd. m2	444	100	-	-	-	544	-	-	-	544
	Miete in Mio. Fr./Jahr	159	50	-	-	-	209	-	-	-	209
Grundstücke	Anzahl Grundstücke	573	45	1'480	5	10'631	12'734	459	1'011	1'470	14'204
	Total Grundstückfläche in Tsd. m2	16'687	760	16'257	125	150'101	183'930	6'060	5'409	11'470	195'399
	davon unbebaute Grundstücke	187	1	1'417	-	10'523	12'128	274	934	1'208	13'336
	unbebaute Grundstücke in Tsd. m2	2'901	-	14'890	-	70'637	88'429	3'025	4'851	7'875	96'304

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

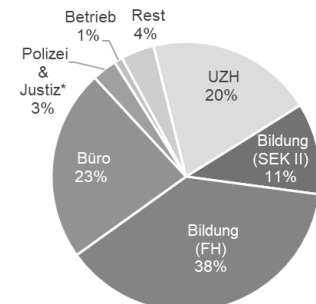
Gegenüber dem Vorjahr gibt es bezüglich der Gebäudeanzahl leichte Verschiebungen im allgemeinen VV, bei der UZH sowie im allgemeinen FV. Die Anzahl der Grundstücke hat sich um 82 verringert, was mehrheitlich auf Datenbereinigungen bei Liegenschaften im Gemeingebrauch und nur auf wenige Abgänge zurückzuführen ist.

3.1.1. Kauf und Verkauf

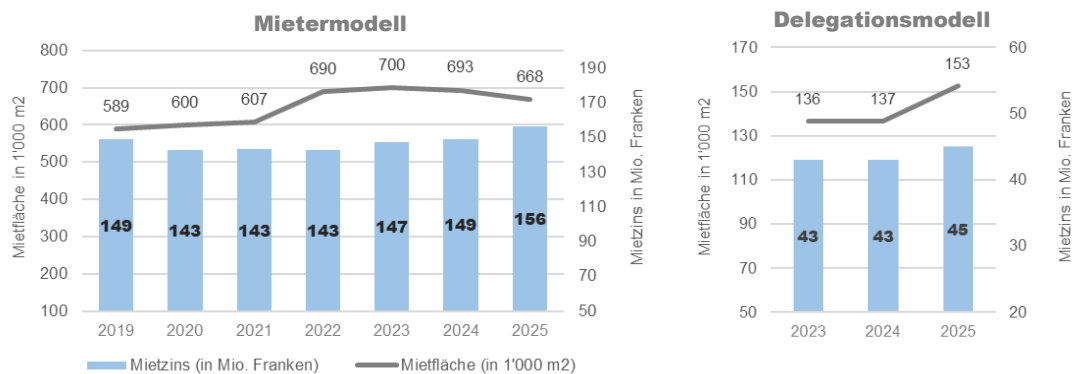
In den letzten zehn Jahren wurden 142 Gebäude und 255 Grundstücke mit einem Gesamtwert von 197 Mio. Franken erworben. Gekauft werden vor allem Naturschutzflächen und Grundstücke für künftige kantonale Aufgaben. 2025 wurden beispielsweise in Wetzikon Flächen für den Naturschutz und in Oetwil am See für den Strassenbau gekauft. Verkauft wurden in den letzten zehn Jahren 157 Gebäude und 272 Grundstücke mit einem Erlös von insgesamt rund 338 Mio. Franken. Über ein Drittel der Verkäufe erfolgten an die Gemeinden. Verkauft werden vor allem peripher gelegene, kleine Ein- und Mehrfamilienhäuser, Bauernhöfe sowie Grundstücke in ländlicheren Gebieten und unüberbaubare Restlandflächen. Es sind ausschliesslich Objekte, die für die gesetzlichen Aufgaben des Kantons nicht benötigt werden. In der Regel eignen sie sich dafür auch nicht. Zudem werden rund 120 Baurechtsverhältnisse betreut, in denen der Kanton in rund 90% der Fälle Baurechtsgeber ist. Zur Realisierung von Strassen-, Radweg- und Wasserbauprojekten schliesst das Immobilienamt zudem jährlich rund 300 enteignungsrechtliche Verträge mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ab.

3.1.2. Mietverträge mit Dritten

Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Kanton auf die Flächenanmiete von Dritten angewiesen. Der **Anteil an Mietflächen ist mit rund 30% stabil**. Gemäss IMS hält der Kanton seine Betriebsliegenschaften grundsätzlich im Eigentum, mietet solche aber auch, insbesondere wenn dies wirtschaftlich ist oder die Flächen nicht anderweitig verfügbar sind.



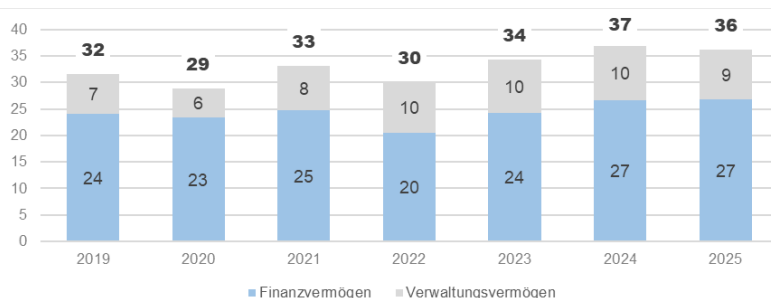
Grafik 2: Gemietete Flächen nach Nutzungsart im Mieter- & Delegationsmodell



Grafik 3: Von Dritteigentümern gemietete Flächen und Mietzinsen im Mietermodell und im Delegationsmodell

Das Mietportfolio der UZH wurde aufgrund des anhaltenden Wachstums der Studierendenzahlen und von Beschlüssen des Kantonsrates zur Erhöhung der Anzahl Medizinstudierender 2025 stark ausgebaut.

Flächen im FV sowie teilweise im VV, die gegenwärtig nicht für kantonale Aufgaben benötigt werden, werden an Dritte vermietet. Gemäss IMS gilt der Grundsatz *Entwicklungsspielraum vor Veräusserung*, wonach Liegenschaften, für die kein mittelfristiger Bedarf zur Erfüllung für die Kernaufgaben des Kantons besteht, gehalten und vermietet oder im Baurecht abgegeben werden. Neben Wohnungen, Ladenlokalen, Restaurants sowie Parkplätzen sind dies insbesondere auch Pachten oder Gebrauchsleihen von Landwirtschaftsgrundstücken und Kleinstflächen.

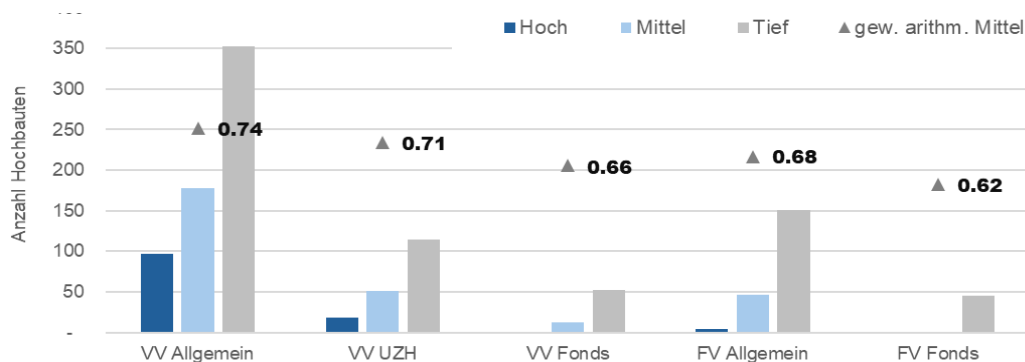


Grafik 4: Mietzinseinnahmen im Immobilienamt von an Dritte vermieteten Flächen (in Mio. Franken)

3.1.3. Gebäudezustand

Der bauliche Zustand und der Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Immobilien im Eigentum des Kantons wird periodisch erfasst. Die Systematisierung der Erhaltungsplanung ermöglicht einen gezielten Einsatz von Mitteln für die Werterhaltung der Gebäude. So können Einschränkungen in der Gebrauchstauglichkeit sowie Sicherheitsrisiken, Folgeschäden und sich daraus ergebende Mehrkosten vermieden werden. Längerfristig ist gemäss IMS für Betriebsliegenschaften im VV ein durchschnittlicher Zustandswert von hohen 0,8 angestrebt (der Neuwert eines Gebäudes liegt bei 1,0).

Weiterhin hoher Instandsetzungsbedarf über das gesamte Portfolio



Grafik 5: Anzahl Gebäude nach Zustandswert pro Portfolio, ohne Baurechte (Datenbasis Anfang 2026)

Der gewichtete, mittlere **Zustandswert im allgemeinen Verwaltungsvermögen liegt weiterhin bei mittleren 0,74**. Der Anteil an Hochbauten mit relevantem Instandsetzungsbedarf ist hoch. Dies wirkt sich zunehmend auf die Gebrauchstauglichkeit und die Sicherheit der Objekte aus.

allgemeines Verwaltungsvermögen		2021	2022	2023	2024	2025
Durchschnittlicher Zustandswert Total		0.75	0.71	0.74	0.74	0.74
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	28%	11%	12%	13%	15%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	46%	52%	32%	29%	28%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.00	26%	37%	56%	58%	57%

Tabelle 2: Entwicklung der Zustandswerte allgemeines VV

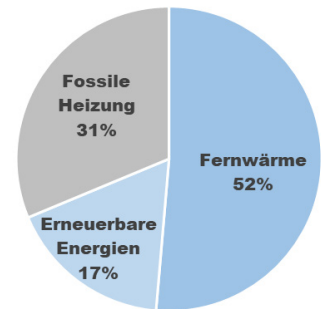
Der gewichtete, mittlere **Zustandswert im allgemeinen Finanzvermögen ist auf 0,68 gesunken**. Der Anteil an Gebäuden mit dringlichem Instandsetzungsbedarf liegt bei sehr hohen 75%. Es besteht die Gefahr, dass Bauteile ausfallen. Damit gehen neben Wertverlusten und vertraglichen Risiken auch Gefahren hinsichtlich Eigentümerhaftung einher. Der Regierungsrat hat 2025 einen Rahmenkredit für dringliche Instandsetzungen an Immobilien im FV bewilligt. Diese werden nun umgesetzt. Gleichzeitig sind Veräusserungen zu prüfen und zu realisieren.

allgemeines Finanzvermögen		2021	2022	2023	2024	2025
Durchschnittlicher Zustandswert Total		0.72	0.69	0.69	0.69	0.68
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	6%	3%	3%	3%	2%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	56%	51%	30%	26%	23%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.00	38%	46%	67%	71%	75%

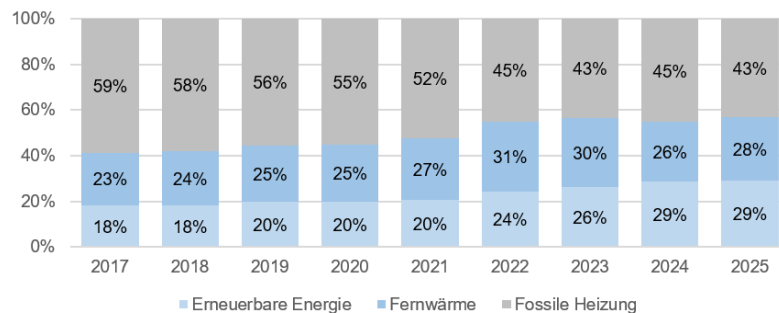
Tabelle 3: Entwicklung der Zustandswerte allgemeines FV

3.1.4. Energie und Klima

Der Kanton als Immobilieneigentümer kann zur Verringerung des CO₂-Ausstosses bei der Erstellung und im Betrieb der Gebäude einen grossen Beitrag leisten. Die Installation von CO₂-neutralen Energiesystemen gemäss IMS und Standard Nachhaltigkeit Hochbau wird bei Neu- und entsprechenden Umbauten konsequent umgesetzt und zeigt Wirkung. Der Anteil mit erneuerbaren Energien oder Fernwärme beheizter Flächen wird kontinuierlich erhöht und liegt 2025 bei knapp 70%. Bezogen auf die Heizenergie in kWh ist der Anteil fossiler Energien höher als bezogen auf die Flächen, da fossil beheizte Immobilien häufig unsaniert sind und daher weniger effizient beheizt werden.



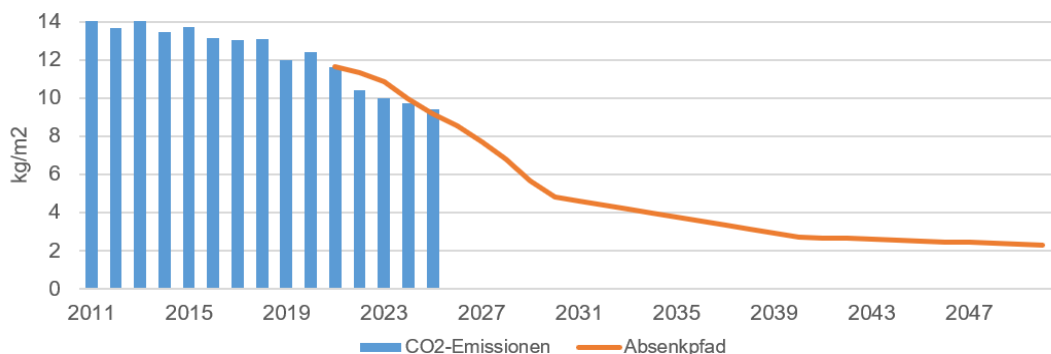
Grafik 6: Energiebezugsfläche nach Heizungstyp
allgemeines VV und FV, ohne Fonds und Anmiete



Grafik 7: Anteil Energieverbrauch (kWh) nach Heizungstyp im Mietermodell, witterungsbereinigt

Kontinuierlicher Rückgang der CO₂-Emissionen

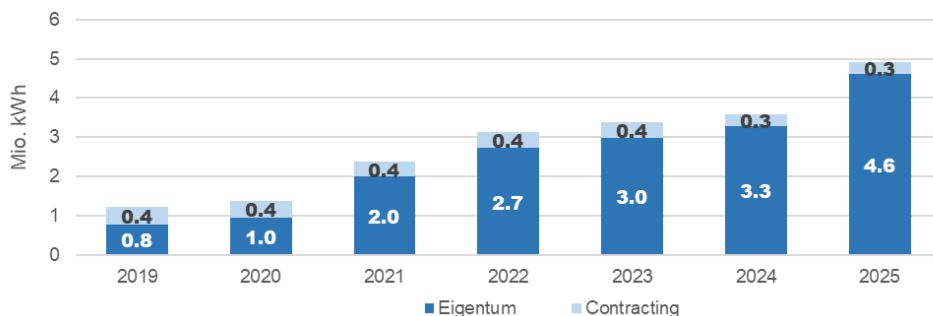
Der Ersatz der übrigen fossilen Wärmeerzeuger ist priorisiert und entsprechende Investitionen sind geplant. Das Ziel der Klimastrategie (RRB Nr. 128/2022), für kantonseigene Liegenschaften bis 2030 keine Treibhausgase durch fossile Heizungen mehr auszustossen, ist so jedoch nicht zu erreichen. Dies liegt insbesondere am hohen Anteil an Fernwärme von 52% der Energiebezugsfläche und an den späteren Zielterminen der Fernwärmebetreiber für Netto-Null. So flacht der Absenkpfad ab 2030 bei rund 4 kg/m² CO₂-Emissionen ab und erreicht ab 2040 knapp 2 kg/m² CO₂-Emissionen. Die weitere Verringerung bis 2050 erfolgt mit den Umstellungen kleinerer Wärmelieferanten und mit bereichsübergreifenden, noch zu bestimmenden Kompensationsmassnahmen.



Grafik 8: CO₂-Emissionen in kg/m² (einschliesslich Fernwärme) im Mietermodell, witterungsbereinigt

Anstieg der Solarstromproduktion um 36%

2025 wurden mehrere neue Anlagen auf kantonalen Liegenschaften im Mietermodell in Betrieb genommen und gesamthaft rund 4,9 GWh Solarstrom produziert. Diese Energiemenge entspricht ungefähr dem jährlichen Bedarf von 1100 Vierpersonenhaushalten in der Schweiz. Geplante Projekte sehen den Ausbau der Photovoltaikproduktion auf rund 8 GWh bis 2028 vor.



Grafik 9: Produzierte Energie der Photovoltaikanlagen im Betrieb im Mietermodell

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 (vgl. RRB Nr. 601/2021) gilt für alle Immobilien des Kantons Zürich unter dem Mieter- und Delegationsmodell. Zu den im Standard vorgegebenen Minergie- und SNBS-Zertifikaten (aus dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wurden im Herbst 2023 Neuerungen veröffentlicht. Diese verlangen insbesondere eine vermehrte Verringerung der grauen Treibhausgasemissionen in der Erstellung. Der kantonale Standard wird aktualisiert und Zielwerte für die grauen Treibhausgasemissionen in der Erstellung festgelegt. In die Aktualisierung werden auch die Ziele aus der Strategie zur Kreislaufwirtschaft (RRB Nr. 295/2024) sowie dem Verfassungsartikel 106a «Stoffkreisläufe» aufgenommen. Die Erarbeitung der Zielwerte erfordert vertiefte Abstimmungen mit den beteiligten Anspruchsgruppen. Dadurch konnte die Aktualisierung noch nicht abgeschlossen werden. Generell verfolgt der Standard das Ziel, Nachhaltigkeit als durchgängiges Prinzip über alle Lebensphasen einer Immobilie hinweg zu etablieren.

Standard Büro

Der Standard Büro (RRB Nr. 650/2023) legt das maximale Flächenguthaben für Büronutzungen in m² HNF pro Mitarbeiter/in fest. Er gilt in allen Gebäuden im allgemeinen VV und im Mietermodell. Der Standard wird bei Neubauten, Umbauten sowie grösseren Instandsetzungen und Rochaden angewendet. Im Bestand wird er mittels Verdichtung, insbesondere bei Wachstum oder Rochaden und damit über mehrere Jahre, umgesetzt, um nicht unnötige Investitionen zu tätigen. Die Übergangsregelung für Gebäude der engeren Zentralverwaltung gilt, bis deren Gesamtanierung (Projekt Walche) abgeschlossen ist.

Der hohe Flächenbelegungswert bei der Volkswirtschaftsdirektion ergibt sich aufgrund des derzeit tiefen Personalbedarfs im Amt für Arbeit – in Abhängigkeit von der Arbeitslosenquote –, während die genutzte Fläche gleichgeblieben ist.

Direktion	Flächenstandardvorgabe übrige Zentralverwaltung 11.6 m2/Mitarbeiter/in			Flächenstandardvorgabe engere Zentralverwaltung, Übergangsregelung 13.6 m2/Mitarbeiter/in		
	2024	2025	Abw. 2025 zu Vorgabe	2024	2025	Abw. 2025 zu Vorgabe
Staatskanzlei	-	-	-	13.2	13.3	-0.3
Direktion der Justiz und des Innern	13.3	17.1	5.5	14.6	13.7	0.1
Sicherheitsdirektion	15.5	15.8	4.2	17.1	16.8	3.2
Finanzdirektion	15.1	14.2	2.6	15.3	17.3	3.7
Volkswirtschaftsdirektion	28.1	26.0	14.4	14.8	14.6	1.0
Gesundheitsdirektion	14.5	11.2	-0.4	-	-	-
Bildungsdirektion	11.6	12.8	1.2	16.6	16.8	3.2
Baudirektion	20.1	16.8	5.2	15.1	14.7	1.1

Tabelle 4: Erreichung Flächenstandard Bürobauten in der Zentralverwaltung am 31. Dezember 2025

Standard Sekundarstufe II

Der Kanton investiert im Immobilienbereich am meisten in Bildungsbauten. Mit einer Standardisierung des Bedarfs an Schulraum sowie einer Vereinfachung der Planungs- und Bauweise soll die Infrastruktur schneller und kostengünstiger bereitgestellt werden. Mit RRB Nr. 1311/2022 wurden die Bildungs- und die Baudirektion beauftragt, Raumstandards zu entwickeln und im Pilotprojekt für die neue Kantonsschule Zimmerberg in Au-Wädenswil umzusetzen. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des breit abgestützten Projekts «Schulbauten der Zukunft» ein Standard Sekundarstufe II entwickelt. Er schafft vergleichbare Rahmenbedingungen und formuliert Grundsätze für Planung, Bau und Betrieb kantonaler Schulbauten für Mittel- und Berufsfachschulen. Dabei wird eine zeitgemässe und in der Zukunft entwicklungsfähige Pädagogik berücksichtigt.

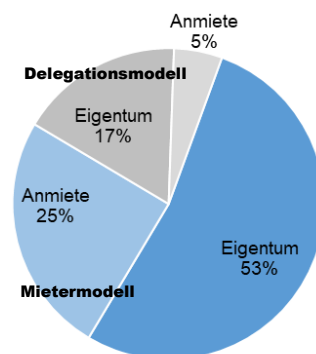
Der Standard definiert das Flächenguthaben der Mittelschulen und legt Raumkategorien für die Mittel- und Berufsfachschulen fest. Diese ermöglichen insbesondere eine Mehrfachnutzung der Schulräume und damit eine bessere Auslastung. Für das Verhältnis von Hauptnutz- zu Geschossflächen gibt der Standard einen Mindest- und einen Zielwert für eine effiziente Flächennutzung vor (0,55 bzw. 0,60). Der Standard enthält zudem Grundsätze für eine einfache, robuste und nachhaltige Bauweise sowie für einen effizienten Betrieb über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude.

Die Hauptnutzflächen für das Pilotprojekt der Kantonsschule Zimmerberg konnten, verglichen mit der ursprünglichen Bestellung, um rund 8% verkleinert werden. In Kombination mit den Massnahmen zur Vereinfachung der Planungs- und Bauweise darf gesamthaft eine Einsparung von bis zu 12% bei den Erstellungskosten sowie eine Zeitersparnis in der Bereitstellung gegenüber bisherigen kantonalen Schulneubauten erwartet werden.

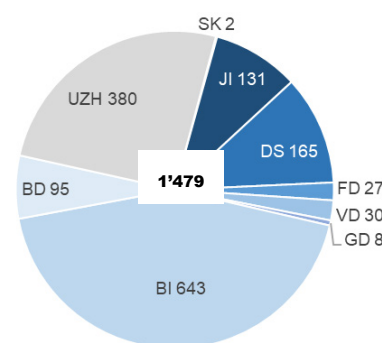
3.2. Mietermodell und Delegationsmodell

Im Folgenden ist der Immobilienbestand des Mieter- und Delegationsmodells im Verwaltungsvermögen anhand wesentlicher Kennzahlen und Themen dargelegt. Die Immobilien in Nutzung der selbstständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten im Mietermodell (gemäss § 1 ImV) sind in den Zahlen der entsprechenden Direktion enthalten.

Anteil Flächen (HNF)
nach Trägerschaftsmodell



Flächen (HNF) in Tausend m²
nach Direktionen, Staatskanzlei und UZH



Grafik 10: Verteilung Hauptnutzfläche (HNF) im Mieter- (Direktionen, Staatskanzlei) und Delegationsmodell (UZH)

Gegenüber dem Vorjahr haben sich vor allem die Flächen der UZH vergrössert. Die Flächenzunahme bei der Baudirektion entspricht der Anmiete des Bürogebäudes Zeughausstrasse in Zürich, das als Rochadeobjekt für die Erneuerung der engeren Zentralverwaltung dient und ab 2027 von mehreren Direktionen bezogen wird. Ebenfalls bei der Baudirektion geführt sind die Bezirksanlagen und weitere gemischtgenutzte Objekte.

		SK	JI	DS	FD	VD	GD	BI	BD	UZH
Total Hochbauten	Objekte	2	89	224	10	26	14	262	203	251
	Fläche (HNF) in Tsd. m2	2	131	165	27	30	8	643	95	380
	Fläche Eigentum / Miete in %	100 / 0	85 / 15	78 / 22	19 / 81	8 / 92	73 / 27	58 / 42	79 / 21	74 / 26
Nutzungsarten	Top3 Flächen pro Direktion	Büro 100%	Gefängnis 33%	PJZ 21%	Büro 86%	Büro 86%	Büro 58%	Bildung 93%	Büro 33%	Büro 30%
			Büro 16%	Büro 17%	Industrie 9%	ZVV 8%	Labor 35%	Büro 6%	Bildung 24%	Labor 27%
			Pol.&Justiz 12%	Betrieb 14%	Kultur 3%	Betrieb 7%	Stallungen 6%		Stallungen 12%	Lager 15%
Nutzungskosten in Mio. Fr./Jahr		0.7	79.0	72.2	11.4	10.7	3.5	250.0	49.8	71.8

Tabelle 5: Hochbauten und Nutzungsarten pro Direktion, Staatskanzlei und UZH und 2024 verrechnete Nutzungskosten auf Basis der Richtpreise in RRB Nr. 310/2023 bzw. Kapitalfolgekosten im Delegationsmodell der UZH

Im Mietermodell werden die Nutzungskosten gemäss §§ 34 f. ImV verrechnet und erfasst. Grundlage bilden die effektiven Gebäudekosten. Den grössten Anteil daran machen die Raumkosten aus – dazu gehören Kapitalfolge- und Instandhaltungskosten, Abgaben und Beiträge, Mietzinsen angemieteter Flächen.

Zur besseren Planbarkeit werden diese Kosten anhand der jeweils in den Richtlinien zum Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) und Budget festgelegten Richtpreise nach Nutzungsart verrechnet. Relevante Abweichungen zwischen den verrechneten und den effektiven Kosten sollen über die Anpassung der Richtpreise in den Folgejahren schrittweise ausgeglichen werden.

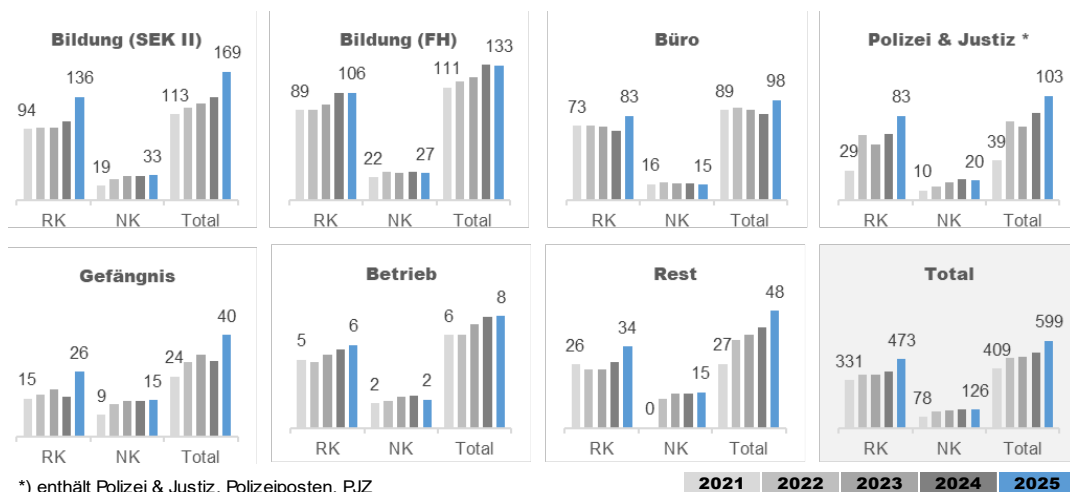
	Bildung (SEK II)	Bildung (FH)	Büro	Polizei & Justiz*	Gefängnis	Betrieb	Rest	Total / Durchschnitt
Hochbauten Fläche (HNF) in Tsd. m ²	433	236	200	95	43	27	121	1'155
Anteil Fläche Eigentum / Miete in %	88 / 12	21 / 79	42 / 58	82 / 18	100 / 0	80 / 20	84 / 16	66 / 34
Effektive Kosten in Mio. Fr./Jahr	169.1	132.7	98.5	102.9	40.2	7.7	48.3	599.3

*) enthält Polizei & Justiz, Polizeiposten, PJZ

Tabelle 6: Flächen und effektive Kosten nach Nutzungsart im Mietermodell

Die effektiven Raumkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rund 80 Mio. Franken gestiegen. Insbesondere gestiegen sind die Kapitalfolgekosten aufgrund reger Bautätigkeiten der letzten Jahre und der damit verbundenen Aktivierung der Investitionsausgaben bei den Nutzungsarten Bildung (Sek II), Büro, Polizei und Justiz sowie Gefängnisse. Zusätzlich haben sich bei den Nutzungsarten Bildung (Sek II) sowie Büro die Anmietkosten erhöht. **Die Nebenkosten verringern sich gegenüber dem Vorjahr um 1 Mio. Franken**, was vor allem auf tiefere Stromkosten zurückzuführen ist.

Ansteigende Raumkosten aufgrund reger Bautätigkeiten und zeitgerechterer Abschreibungen

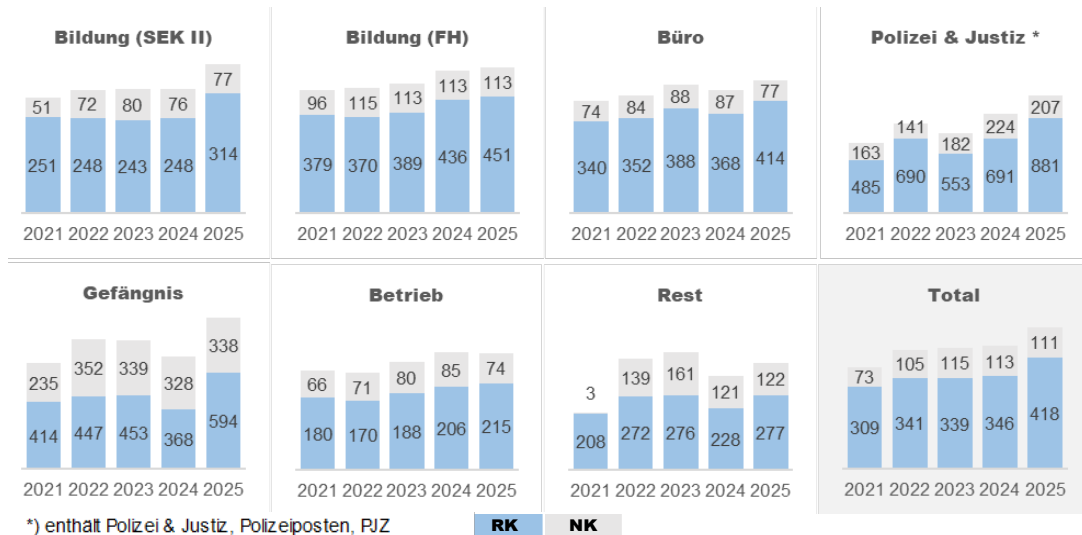


*) enthält Polizei & Justiz, Polizeiposten, PJZ

Grafik 11: Effektive Kosten der grössten Nutzungsarten im allgemeinen VV (in Mio. Franken)

Aussagekräftiger bezüglich der Kostenentwicklung sind die Kosten pro m² Hauptnutzfläche (HNF). **Die Raumkosten pro m² HNF sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen.** Grund dafür sind höhere Kapitalfolgekosten infolge der Aktivierung von neu abgerechneten Bauprojekten sowie eine Anpassung der Praxis betreffend den

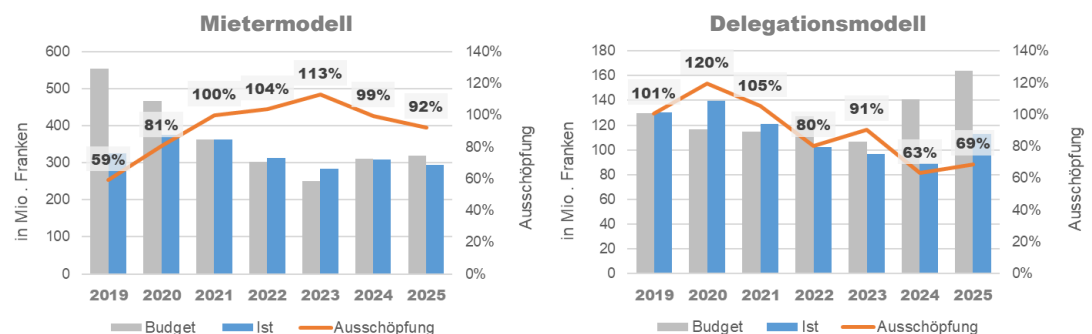
Aktivierungszeitpunkt. Insbesondere im Bereich der Bildung (Sek II) sowie bei der Polizei und Justiz (PJZ), aber auch in den Nutzungsarten Gefängnisse und Büro sind die Kosten gestiegen.



Grafik 12: Effektive Kosten in Franken pro m² HNF nach Nutzungsart

Ausschöpfung der Investitionen Hochbau im Jahr 2025 bei 84%

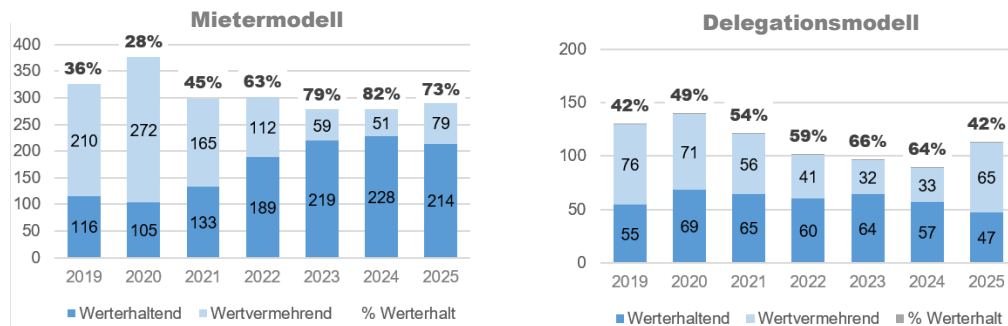
Die Investitionsausgaben Hochbau liegen seit Einführung des Mieter- und Delegationsmodells 2019 im Schnitt bei rund 435 Mio. Franken pro Jahr. Davon fielen einschliesslich Grundstückübertragungen durchschnittlich über 320 Mio. Franken auf das Mietermodell bzw. allgemeine VV und 113 Mio. Franken auf das Delegationsmodell. Insgesamt wurde 2025 eine Ausschöpfung von 84% erreicht. Die tiefe Ausschöpfung im Delegationsmodell in den letzten Jahren begründet sich mehrheitlich durch die Verzögerung beim Forum UZH aufgrund eines Rechtsmittels.



Grafik 13: Ausschöpfungsquote 2019 bis 2025

Höhere Investitionen in werterhaltende Massnahmen

Gemäss IMS sind werterhaltende Massnahmen im Bestand den Investitionen in Neubauten vorzuziehen. Im Mietermodell bzw. im allgemeinen VV sind seit 2019 durchschnittlich 56% in werterhaltende Massnahmen investiert worden, wobei der Anteil seit 2022 deutlich erhöht wurde. Im Delegationsmodell sind seit 2019 durchschnittlich und relativ konstant 53% der Investitionsausgaben werterhaltend.



Grafik 14: Werterhaltender/wertvermehrender Anteil Hochbauinvestitionen (in Mio. Franken)

Der in Kapitel 3.1.3 dargelegte Zustand des gesamten Portfolios zeigt, dass der Grundsatz Walterhalt vor Neubau dringend und noch konsequenter als bisher umgesetzt werden muss.



4. Immobilienentwicklung

Erhalt und Entwicklung des Immobilienbestands wie auch die Bereitstellung wachstumsbedingter Infrastruktur erfordern entsprechende Investitionen. Der Investitionsbedarf Hochbau über die kommenden zwölf Jahre bis 2038 hat sich gegenüber der LSI 2025 aufgrund grosser Vorhaben in den 2030er-Jahren um 14% erhöht. Die Erhöhung der geplanten Investitionsausgaben 2027 bis 2030 fällt indessen mit 2% moderat aus. Die im KEF 2027–2030 zur Verfügung stehenden Mittel decken den Gesamtbedarf zu rund 73%, was einer realistischen Planung entspricht. Der Mehrbedarf ab den 2030er-Jahren ist zu überprüfen und die Investitionsplanung gemäss der effektiv möglichen Ausschöpfung zu glätten, ohne eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios zu gefährden.

Der Kanton Zürich zählt 1,6 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um 12%, d. h. um 170 000 Personen, gewachsen und soll bis 2055 auf rund 1,9 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen (gemäss Referenzszenario 2025 des Amtes für Statistik und Daten). Das Wachstum soll sich im Laufe der Zeit abschwächen.

Das Wachstum der Bevölkerung zieht einen entsprechenden Infrastrukturbedarf für die öffentlichen Aufgaben nach sich. Für diese Flächenentwicklung ist nicht nur der Bau neuer Gebäude erforderlich, sondern bereits weit vorab eine vorausschauende Bedarfsplanung und strategische Festlegungen, die Ermittlung, Sicherung und Entwicklung geeigneter Standorte – etwa durch Gebietsentwicklung und die Schaffung von Planungsrecht. Vermehrt sind Zwischennutzungen, Rochaden und Provisorien notwendig, die es ebenfalls frühzeitig zu planen gilt.

Wertvolles Entwicklungspotenzial bietet der Immobilienbestand. Dieses ist mittels neuen Nutzungskonzepten und Weiterbauen im Bestand zu erschliessen und künftig effizienter zu nutzen. Generell gilt es, dem Immobilienbestand des Kantons mehr Aufmerksamkeit zu schenken, denn er ist materiell ebenso wie ideell äusserst wertvoll. **Der lange vorhandene Instandsetzungsstau ist dringend abzubauen,** sodass Gebäudesicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Werterhalt gewährleistet werden können. Nur so können zunehmend auftretende Schaden- und Sicherheitsfälle sowie unnötige Betriebskosten und Sicherheitsrisiken verringert werden.

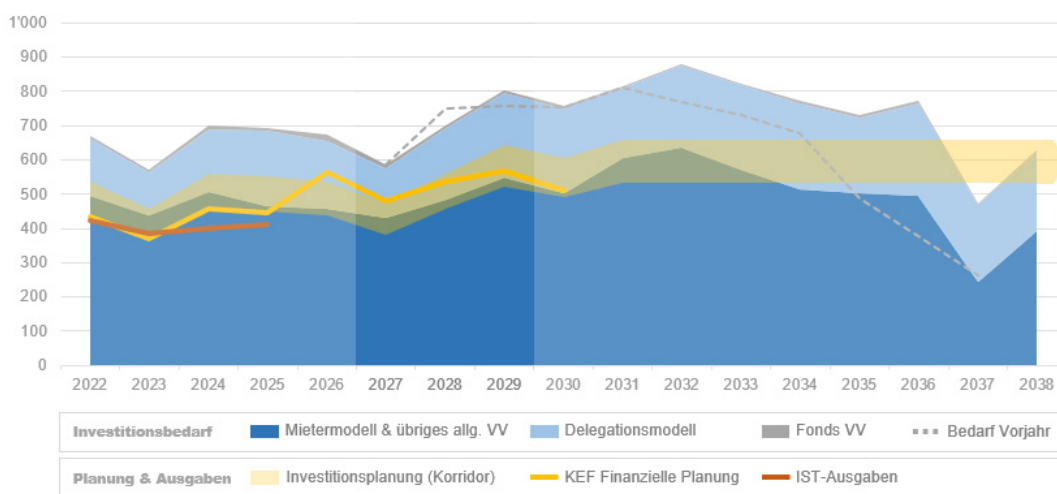
4.1. Investitionsplanung Hochbau

Erhalt und Entwicklung des Immobilienbestands ebenso wie die Bereitstellung wachstumsbedingter Infrastruktur erfordern entsprechende Investitionen. Eine gute Investitionsplanung sieht inhaltlich zusammenhängende und zeitlich richtig terminierte Investitionen in einer Höhe vor, die zu tiefen wiederkehrenden Kosten führt (gemäss IMS, Grundsatz Lebenszykluskosten vor Investitionskosten). Mit der Investitionsplanung Hochbau samt Priorisierung der Investitionsvorhaben sollen die vorhandenen finanziellen Mittel zielgerichtet eingesetzt werden.

Die Grundlage bildet der **Investitionsbedarf Hochbau**. Dieser entspricht allen bisher erfassten laufenden, geplanten oder vorgesehenen Investitionsvorhaben Hochbau (aus Bedarfsplanung, Bestellung, Vorstudien usw., sofern der Finanzbedarf bereits abschätzbar ist). Dieser Investitionsbedarf sowie die einzelnen Vorhaben sind entsprechend ihrem Fortschritt und Investitionsvolumen teilweise noch nicht durch die letztlich kredit-sprechenden Instanzen bewilligt.

Zwei Drittel des Investitionsbedarfs entfallen auf Vorhaben im Mietermodell und rund ein Drittel auf das Delegationsmodell der UZH. Gegenüber der Vorjahresbetrachtung (2026–2037) wurde der Investitionsbedarf Hochbau für die kommenden zwölf Jahre (2027–2038) **um über 1,1 Mrd. Franken erhöht**. Der Bedarf im Mietermodell stieg um rund 250 Mio. Franken und derjenige im Delegationsmodell um rund 800 Mio. Franken.

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



Grafik 15: Investitionsbedarf und -planung Hochbau bis 2038 (in Mio. Franken)

Der Investitionsbedarf steigt 2029 und in den frühen 2030er-Jahren auf über 800 Mio. Franken pro Jahr. Dies ist mitunter anstehenden grossen Instandsetzungen (z. B. Kantonsschulen in der Stadt Zürich, die engere Zentralverwaltung), grossen Neu- und Rochadebauten (z. B. Zentrum für Zahnmedizin, Portal UZH Campus Irchel) und grösseren Grundstücküberträgen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen geschuldet (z. B. Areal Hohlstrasse in Zürich, Agroscope-Areal in Wädenswil, Schloss Laufen).

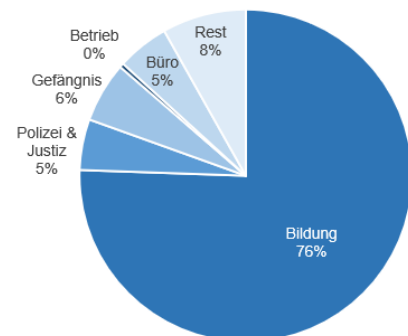
Nach letztjähriger Drosselung erneuter Anstieg des Investitionsbedarfs Hochbau aufgrund von Grossvorhaben in den 2030er-Jahren

Gegenüber der LSI 2025 hat sich der Investitionsbedarf Hochbau insbesondere aufgrund grosser Vorhaben in den 2030er-Jahren um 14% erhöht. Aufgrund von nicht planbaren Verzögerungen und Anpassungen der Projekte wird der jährliche Investitionsbedarf jedoch nie vollständig umgesetzt. Die Reduktion liegt erfahrungsgemäss bei 20% bis 35%, abhängig davon, wie hoch der Anteil an Projekten in der ausgabenintensiven Realisierungsphase ist. Entsprechend sieht die **Investitionsplanung 2027 bis 2030 durchschnittliche Investitionen von rund 510 Mio. Franken pro Jahr vor**. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 2%. Ab 2031 sind jährliche Investitionen zwischen 530 Mio. und 650 Mio. Franken geplant. Es ist davon auszugehen, dass der Investitionsbedarf auch nach der Planungsperiode auf einem hohem Niveau bleibt. Daher sind der Bedarf und die entsprechenden Raumstrategien regelmässig zu überprüfen.

76% des Investitionsbedarfs bis 2038 entfällt auf Bildungsbauten

Gemäss der Bedarfsplanung soll weiterhin hauptsächlich in den Bildungsbereich, insbesondere in die UZH, investiert werden. Des Weiteren sind Investitionen für den Strafvollzug, Sicherheitsaufgaben sowie in Instandsetzungen von Verwaltungsflächen notwendig. Der Investitionsbedarf der kommenden zwölf Jahre im Mieter- und Delegationsmodell – also ohne Berücksichtigung der kantonalen Spitäler, Psychiatrien und der Rechtspflege – verteilt sich auf die Nutzungsbereiche wie folgt:

- **76% für Bildung**
24% für Mittel- und Berufsfachschulen
19% für die drei Fachhochschulen
33% für die Universität Zürich
- **11% für Justiz und Sicherheit**
(Polizei, Justiz, Gefängnisse)
- **13% für allgemeine Verwaltung und Übriges**
(Büro, Betrieb, Dienste usw.)



Grafik 16: Anteile der Nutzungsbereiche am Investitionsbedarf
Hochbau im Mieter- und Delegationsmodell 2027 bis 2038

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		KEF27	KEF28	KEF29	KEF30	KEF 2027-2030	Prognose 2031-2034	Prognose 2035-2038	LSI 2027-2038	Prognose Total
Grossprojekte ab 100 Mio.	26	232	279	430	412	1'353	1'801	1'427	4'581	6'852
Projekte 20 - 100 Mio.	71	144	182	175	173	674	1'043	859	2'576	3'367
Projekte 4 - 20 Mio.	100	117	168	124	84	494	154	118	765	936
Projekte bis 4 Mio.	185	82	66	67	81	297	272	181	749	482
Total Investitionsausgaben (Bedarf)	382	575	694	796	751	2'817	3'269	2'585	8'671	11'637
Reduktion (Priorisierung)		-52	-122	-199	-232	-604				
Total Investitionsausgaben (Priorisierung)		523	573	597	519	2'212				
Pauschalreduktion		-55	-45	-42	-20	-161				
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)		468	528	555	499	2'051				

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

Von allen erfassten Projekten sind rund 50% kleine Projekte, d.h. mit Kosten unter 4 Mio. Franken. Sie beanspruchen nur rund 5% des Investitionsvolumens, jedoch überdurchschnittlich viele personelle Mittel. Fast **60% des Investitionsbedarfs in den kommenden zwölf Jahren entfällt auf Grossprojekte ab 100 Mio. Franken**. Mit 21 von insgesamt 26 Grossprojekten beanspruchen Bildungsbauten im Mietermodell (12 Projekte) und Delegationsmodell (9 Projekte) fast 80% des Investitionsbedarfs in dieser Projektkategorie.

Fünf Grossprojekte stehen in der ausgabenintensivsten Phase Realisierung und vier in der investiven Phase Projektierung. Fünf Vorhaben sind in der Vorstudienphase und weitere zwölf in der strategischen Planung. Sie sind somit noch gestaltbar. Dieser Handlungsspielraum kann zur Minderung des Investitionsbedarfs genutzt werden, um dem Anstieg der Neuverschuldung des Kantons entgegenzuwirken.

Beratungsstufen:				Aktuell				KEF				LSI								
Regelmässige Planung				Vorarbeiten	Projektiert	Ausschreib./Real.	Prio.26	Prognosen	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Projekt Pipeline (Prognose > 100 Mio. Franken)				A/Pt	KEF	LSI	Total													
01. UZH, Zürich Zentrum, Neubau FORUM UZH				A	370	380	524													
02. BI, Winterthur, ZHAW, Campus T 1. Etappe				A	133	134	259													
03. BI, Uetikon, KS Uetikon, Neubau inkl. Umgebung (inkl. Übertrag Grundstück, 7 Mio.)				A	136	230	245													
04. BI, Zürich, BIZE, Gesamtinstandsetzung und Umbau Militärkasernne				A	93.9	94	157													
05. BI, Zürich, KS Zürich Nord, Gesamtinstandsetzung				A	40.3	40	141													
06. UZH, Zürich Irchel, PORTAL UZH				A	130	535	561													
07. UZH, Zürich Zentrum, Neubau ZSM Hottingen (inkl. Übertrag Grundstück)				7	3.1	332	355													
08. BI, Zürich, KS Rämibühl, Gesamtinstandsetzung				A	155	167	183													
09. BI, Wädenswil, neue KS Zimmerberg, Neubau (inkl. Übertrag Grundstück, 21 Mio.)				8	87.2	130	133													
10. Zürich, eZV, Walche Zürich, Erneuerung und Gesamtinstandsetzung				A	46.6	469	469													
11. JI, Regensdorf, Pöschwies, JVA+				A	31.5	269	345													
12. BI, Winterthur, ZHAW, Neubau Wissensquartier (Teuchelweiherplatz)				10	0	190	190													
13. Div. Uster, Bezirksanlage, Neubau und Instandsetzung				13	37.3	116	116													
14. Div. Zürich, Bezirksanlage, Gesamtinstandsetzung				9	59	114	115													
15. BI, Zürich, KS Freudenberg und Enge, Gesamtinstandsetzung				A	10.5	199	199													
16. BI, Wädenswil, ZHAW, Neubauten 1. Etappe (inkl. Übertrag Grundstück, 41 Mio.)				13	15	291	300													
17. BI, Zürich, PHZH, Max-Frisch-Platz D14, Neubau (inkl. Übertrag Grundstück 49 Mio.)				13	4	151	151													
18. BI, Zürich, neue KS Aussersihl, (inkl. Übertrag Grundstück, 70 Mio.)				15	0	194	194													
19. UZH, Zürich Zentrum, KOL Gesamtinstandsetzung				12	0	63	313													
20. UZH, Zürich Irchel, Instandsetzung Y34				A	0	124	144													
21. UZH, Zürich Irchel, Instandsetzung Y32				A	0	105	125													
22. Div. Zürich, ZV, Hohlstrasse Verwaltungsnutzung Neubau (inkl. Übertrag Grundstück 63 Mio.)				15	0	171	175													
23. BI, Zürich, ZHAW, neuer Standort, Dep. P+S (inkl. Übertrag Grundstück 64 Mio.)				13	0	107	175													
24. UZH, Zürich Zentrum, Gloriarank, Neubau Forschungszentrum				n.V.	0	0.9	186													
25. UZH, Zürich Irchel, Instandsetzung Y13 (Bestandteil UZI 1)				A	0	10	157													
26. UZH, Zürich Irchel, Instandsetzung Y11				A	0	27	126													

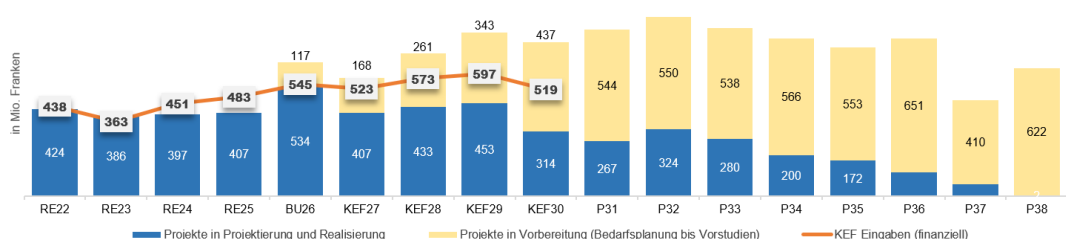
Tabelle 8: Grossprojekte >100 Mio. Franken mit Investitionsplanung bis 2038; Prognosen in Mio. Franken
(KS = Kantonsschule)

Für den KEF 2027–2030 wurde wiederum die Priorisierung aller Investitionsvorhaben nach einheitlichen Ausschluss- und Bewertungskriterien vorgenommen:

- Vorhaben, die unter ein Ausschlusskriterium fallen, werden im KEF fix eingeplant. Es sind dies Projekte mit bewilligtem Objektkredit, dringliche Instandsetzungsprojekte zur Minimierung von Sicherheits- und Eigentümerhaftungsrisiken und Vorhaben unter 4 Mio. Franken, im Sinne eines verhältnismässigen Aufwands.
- Diejenigen Vorhaben, die nicht unter ein Ausschlusskriterium fallen, werden gemäss den Bewertungskriterien nach Wichtigkeit und Dringlichkeit, Notwendigkeit zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags, bereits getätigten Ausgaben, Fortschritt und Projektart (dabei gilt Werterhalt vor Neubau) beurteilt.

510 Mio. Franken Investitionen Hochbau pro Jahr im KEF 2027–2030 stehen 700 Mio. Franken jährlichen Investitionsbedarfs gegenüber

Der Investitionsbedarf Hochbau übersteigt stets dessen Planung und die tatsächlichen Ausgaben. Verringerungen treten ein, weil nicht alle Projekte innerhalb der geplanten Termine oder im beabsichtigten Umfang realisiert werden (z. B. aufgrund von Rekursen, fehlenden personellen Mitteln, Bestellungsänderungen). Die durchschnittliche Reduktion um 27% im KEF 2027–2030 trägt diesem Umstand Rechnung. Wie immer steht die Realisierung der Immobilienprojekte unter dem Vorbehalt, dass sie im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann.



Grafik 17: Geplante Investitionsvorhaben Hochbau mit bewilligten Investitionskrediten (blau) und in Vorbereitung (gelb) im Mieter-, Delegationsmodell und übrigen allgemeinen VV

Anders als in den Vorjahren liegen die bewilligten Projektierungs- und Objektkredite ab 2027 unter der KEF-Planung. Dies ist wichtig, damit auch Vorhaben, deren Projektierungskredit ausstehend ist, weiterverfolgt werden können. Zudem können Mittel, die für verzögerte Vorhaben nicht im geplanten Budget- oder KEF-Jahr anfallen, für andere, nicht im KEF berücksichtigte Hochbauprojekte eingesetzt werden. Ohne diese agile **Möglichkeit zur Überplanung** könnten die bewilligten Mittel nicht ausgeschöpft werden und es würden ohne Not Projekte verzögert. Gerade Eingriffe in fortgeschrittene Projektphasen, etwa durch Verschiebungen oder Umplanungen, führen erfahrungsgemäss zu erheblichen Mehrkosten. Parallel dazu muss der Flächenbedarf oft durch verstärkten Unterhalt oder gar temporäre Anmietungen gedeckt werden – was die Kosten zusätzlich erhöht.

Raumbedarf und Bauweise sind auf das Wesentliche zu reduzieren sowie möglichst standardisiert und modular umzusetzen

Um dem in Art. 95 Abs. 2 der Kantonsverfassung (LS 101) verankerten Grundsatz einer wirkungsvollen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Aufgabenerfüllung gerecht zu werden, wird der tatsächlich zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben erforderliche Infrastrukturbedarf im Rahmen der verfügbaren Mittel durch eine zweckmässige und effiziente Bauweise gedeckt.

Indem den Aspekten Wirtschaftlichkeit und Kostenfolgen in den frühen Phasen mehr Gewicht eingeräumt wird, können die Hochbauinvestitionen vorausschauend gesteuert werden. Bei der Standortwahl, den strategischen Festlegungen und der Definition des Bedarfs werden massgebliche Weichen bezüglich der späteren Kosten gestellt. Der Fokus ist auf organisatorische statt bauliche Lösungen, die bewusste Beschränkung auf das Wesentliche sowie auf Verdichtung und Lösungen im Bestand zu richten. Entsprechende Grundsätze (namentlich *Betriebliche Optimierung vor baulicher Massnahme; Standard vor Einzelfall; Werterhalt vor Neubau*) wurden in der IMS festgelegt. Die wirkungsvollste Massnahme zur Minderung der Investitionskosten Hochbau und zur allgemeinen Ressourcenschonung liegt in der Verminderung des Flächenverbrauchs und der Erhöhung der Flächeneffizienz und der Auslastung. In diesem Sinne liegt der mächtige Hebel nicht bei den Immobilien, sondern in der Wachstumslenkung auf der Bedarfsseite, welche die Nachfrage an Flächen generiert.

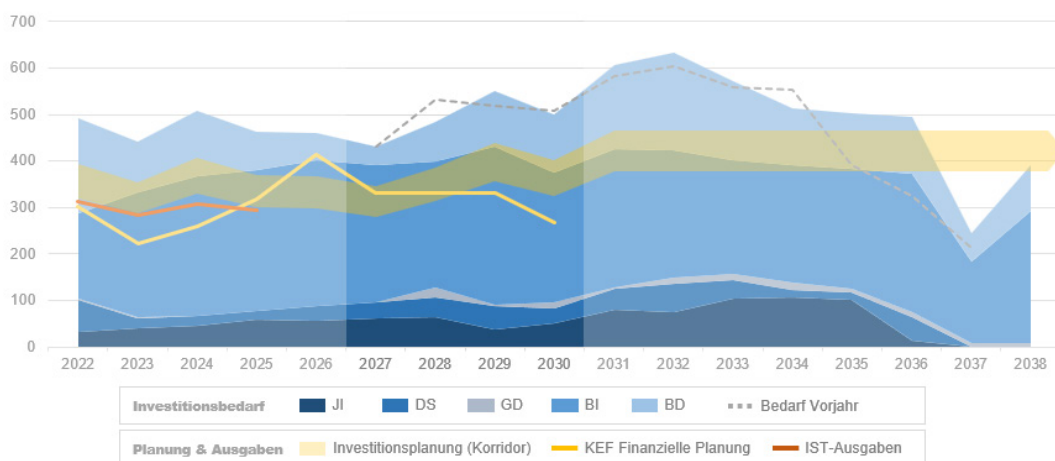
Werterhalt des Bestands und Investitionsschutz sind zu fokussieren

Am günstigsten ist es, nicht zu bauen. Aber es gilt, ein monetär wie immateriell sehr **wertvolles Immobilienportfolio zu erhalten und für kommende Generationen nachhaltig zu entwickeln**. Der Instandsetzungsstau ist dringend abzubauen, der Bestand effizienter zu nutzen und weiterzubauen. Schliesslich beruhen die hervorragenden Standortqualitäten des Kantons Zürich gerade auch auf seinem öffentlichen Angebot, der guten baulichen Infrastruktur und der Ausgewogenheit zwischen Freiraum und Bebauung.

4.1.1. Mietermodell (Leistungsgruppe Nr. 8750)

Gegenüber der Vorjahresplanung steigt der Investitionsbedarf für die kommenden zwölf Jahre im Mietermodell um rund 250 Mio. Franken. Dies zeigt sich insbesondere in den Jahren 2031 bis 2033 sowie 2035 und 2036. Der Investitionsanteil im Mietermodell für die Bildung steigt um rund 160 Mio. Franken. Im Bereich der Sek II ist die Investitionsplanung um 210 Mio. Franken höher, hingegen im Bereich der Fachhochschulen dank der Wachstumslenkung des Regierungsrates rund 50 Mio. Franken tiefer.

In der Baudirektion steigt der Investitionsbedarf um 60 Mio. Franken und in der Sicherheitsdirektion um 45 Mio. Franken. In der Direktion der Justiz und des Innern verringert sich der Investitionsbedarf insgesamt um 20 Mio. Franken.



Grafik 18: Investitionsbedarf und -planung Hochbau bis 2038 (in Mio. Franken), nach bestellenden/nutzenden Direktionen in der Leistungsgruppe Nr. 8750

Innerhalb der KEF-Periode bleibt der Bedarf gegenüber der Vorjahresplanung weitgehend konstant. Durch die im KEF 2027–2030 vorgenommene Pauschalkorrektur von durchschnittlich 7% konnten zudem die jährlichen Beträge geglättet werden.

Vom Investitionsbedarf Hochbau in der KEF-Periode sind 64% im KEF eingestellt. Dies entspricht mit 36% einer starken Planungsreduktion (erfahrungsgemäss 20% bis 35%), zumal sich einige grosse Vorhaben in der ausgabenintensiven Phase der Realisation befinden.

In den frühen 2030er-Jahren wächst der Investitionsbedarf mitunter aufgrund grosser und vieler Instandsetzungsvorhaben auf über 600 Mio. Franken pro Jahr an. Diesen Bedarf gilt es, in den kommenden Jahren auf ein bewältigbares Mass zu glätten.

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		KEF27	KEF28	KEF29	KEF30	KEF 2027-2030	Prognose 2031-2034	Prognose 2035-2038	LSI 2027-2038	Prognose Total
Grossprojekte ab 100 Mio.	17	174	169	258	250	850	1'203	951	3'004	4'362
Projekte 20 - 100 Mio.	51	115	137	153	147	551	886	595	2'032	2'591
Projekte 4 - 20 Mio.	66	89	137	110	73	409	120	7	536	612
Projekte bis 4 Mio.	111	54	41	29	32	155	119	82	356	383
Total Investitionsausgaben (Bedarf)	245	431	483	550	501	1'966	2'328	1'636	5'929	7'948
Reduktion (Priorisierung)		-52	-122	-199	-232	-604				
Total Investitionsausgaben (Priorisierung)		380	361	351	269	1'361				
Pauschalreduktion		-50	-31	-21	-2	-104				
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)		330	330	330	267	1'257				

Tabelle 9: Planungsübersicht Mietermodell, allgemeines VV; Beträge gerundet

Mittel- und Berufsfachschulen

Bei vielen **Kantonsschulen in der Stadt Zürich sind Gesamtinstandsetzungen** erforderlich. Eine Fläche zur Rochade ist seit 2024 auf dem Campus Irchel der UZH in Betrieb. Nach der Kantonsschule Zürich Nord werden 2027 das Mathematisch-Naturwissenschaftliche Gymnasium Rämibühl und das Realgymnasium Rämibühl vorübergehend auf den Irchel ziehen. Danach kann die dringend nötige Gesamtinstandsetzung der Kantonsschulen Freudenberg und Enge in Angriff genommen werden. Auch die Kantonsschule Rychenberg in Winterthur muss umfassend instand gesetzt werden. In der kommenden KEF-Periode werden die Gesamtinstandsetzung und der Umbau der



Militärkaserne in der Stadt Zürich zum **Bildungszentrum für Erwachsene** abgeschlossen. Bis Mitte der 2030er-Jahre werden in **Au-Wädenswil** und **Uetikon am See** **zwei neue Kantonsschulen und eine neue Berufsfachschule** errichtet.

Zur **Sicherstellung des kurzfristig benötigten Schulraums** ist ein Provisorium für die Kantonsschule Stadelhofen auf dem Areal der Empa in Dübendorf im Bau. Auf dem Areal des Innovationsparks in Dübendorf wird ein weiteres Schulraumprovisorium angemietet und in Affoltern am Albis wird bis 2028 eine Filiale der Kantonsschule Limmatthal errichtet.

In der Stadt Zürich werden in der **Berufsbildungsmeile** Potenzialstudien zur Entwicklung durchgeführt. Und für einige **Berufsfachschulen** im Kanton sind **Erweiterungs- und Instandsetzungsvorhaben** in Umsetzung oder geplant. Die entsprechenden Projekte liegen mehrheitlich in der Grössenordnung unter 100 Mio. Franken (z. B. Neubau der Berufsfachschule Winterthur, Gesamtinstandsetzung der Berufsschule für Detailhandel und Pharmazie Zürich, Gesamtinstandsetzung der Baugewerbliche Berufsschule Zürich an der Reishauerstrasse, Erweiterung und Gesamtinstandsetzung der Berufsschule Bülach).

Fachhochschulen

Die Bauarbeiten der ersten Etappe auf dem Campus Technikumstrasse der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in **Winterthur** schreiten weiter voran. In **Zürich** soll direkt beim Bahnhof Oerlikon ein zweiter Standort für die Pädagogische Hochschule Zürich entstehen, und für die ZHAW sind Flächen neben dem Polizei- und Justizzentrum in der Stadt Zürich und im Wissensquartier in Winterthur vorgesehen. Am Standort **Wädenswil** wurde gemeinsam mit der Stadt Wädenswil der Masterplan für die künftige Entwicklung der ZHAW erarbeitet. Es sind Instandsetzungen und Umnutzungen sowie ein grösserer Neubau vorgesehen.

Bauten für Justiz und Sicherheit

Parallel zum Ersatzneubau des **Gefängnisses** wird die Gesamtinstandsetzung der **Bezirksanlage Zürich** projektiert. Die Erweiterung der Bezirksanlage Uster ist darauf folgend vorgesehen. Deren Projektierungsstart wurde aufgrund der Investitionspriorisierung verschoben. In der **Justizvollzugsanstalt Pöschwies** stehen grössere Instandsetzungsmassnahmen und die dringende Erweiterung um zusätzliche Haftplätze an.

Bauten der allgemeinen Verwaltung

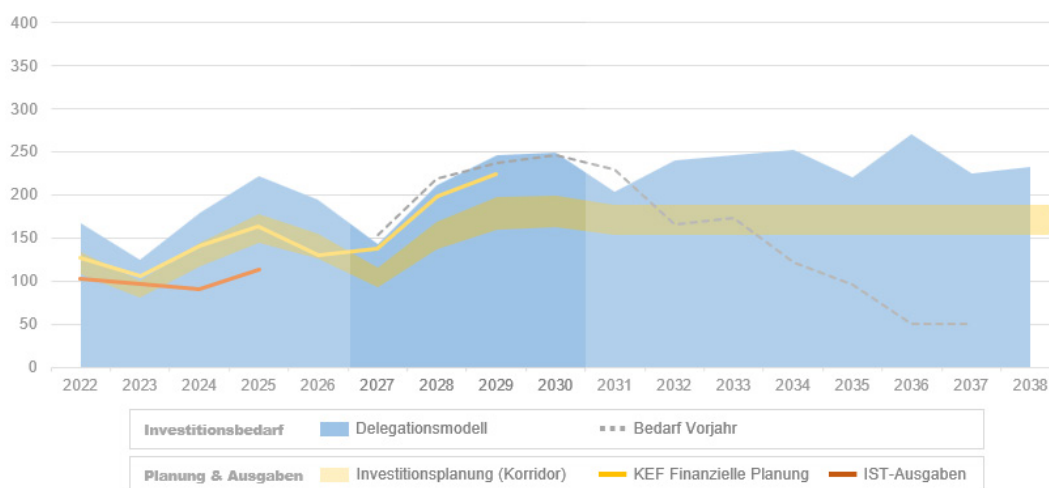
In den historischen Gebäuden der engeren Zentralverwaltung beim Hauptbahnhof Zürich arbeiten Teile aller Direktionen und der Staatskanzlei samt ihren Vorstehenden. Mit dem **Projekt Walche Zürich** wird die dringende Instandsetzung der fast einhundertjährigen Bauten sowie die Gestaltung neuer, flexibler Arbeitswelten gemäss RRB Nr. 1384/2023 geplant. Das Vorhaben steht in den Vorstudien. Es erfordert eine Rochade in Etappen bis Mitte der 2030er-Jahre für rund 2500 Mitarbeitende, die mit dem Bezug des Rochadeobjekts an der Zollstrasse bereits begonnen hat.

Kulturgüter

Noch bis etwa 2031 wird das **Grossmünster** in Zürich instand gesetzt, und das **Schloss Laufen** am Rheinfall soll ab 2029 umfassend instand gesetzt und betrieblich optimiert werden. Für die geplante Instandsetzung des historischen **Rathauses** besteht aufgrund eines Rekurses zur Schutzverfügung zurzeit keine Planungssicherheit. Bis diese geschaffen ist, ruht die Planung.

4.1.2. Delegationsmodell (Leistungsgruppe Nr. 7050)

Gegenüber der LSI 2025 und insbesondere aufgrund von Vorhaben ab 2032 liegt **der Investitionsbedarf im Delegationsmodell für die kommenden zwölf Jahre um rund 800 Mio. Franken** höher. Darin enthalten sind mitunter die Kosten für das Zentrum für Zahnmedizin, für grosse Instandsetzungen und einen Neubau auf dem Campus Irchel und die Instandsetzung des Hauptgebäudes am Standort Zentrum. Innerhalb der KEF-Periode erhöht sich der Bedarf gegenüber der Vorjahresplanung um rund 50 Mio. Franken und die geplanten Ausgaben um fast 180 Mio. Franken. **Vom Investitionsbedarf Hochbau in der KEF-Periode sind über 90% im KEF eingestellt.** Der Investitionsbedarf bleibt im Durchschnitt bis 2038 auf über 200 Mio. Franken pro Jahr.



Grafik 19: Investitionsbedarf und -planung Hochbau bis 2038 in der Leistungsgruppe 7050 (in Mio. Franken)

Der aufgestaute Bedarf an Gesamterneuerungen im Immobilienbestand der UZH ist nach wie vor gross (siehe auch Kapitel 3.1.3 Gebäudezustand). Es besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an **Überbrückungs- und Stabilisierungsmassnahmen**. Mit dem **Rochadebau PORTAL UZH** am Campus Irchel sollen die Voraussetzungen für die langfristige **Gesamterneuerung des gesamten Campus Irchel** sowie des Forschungsgebäudes im Botanischen Garten geschaffen werden.

Zudem steigen die **Studierendenzahlen** und der damit verbundene **Flächenbedarf** weiter, insbesondere an der Medizinischen Fakultät (zusätzliche Ausbildungsplätze Med500+) und der Mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultät (hohe Nachfrage an MINT-Studienplätzen).

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								LSI 2027-2038	Prognose Total
		KEF27	KEF28	KEF29	KEF30	KEF 2027-2030	Prognose 2031-2034	Prognose 2035-2038			
Grossprojekte ab 100 Mio.	9	58	110	172	162	503	598	476		1'576	2'490
Projekte 20 - 100 Mio.	20	29	45	22	27	123	156	265		543	776
Projekte 4 - 20 Mio.	34	28	31	14	11	84	34	111		229	324
Projekte bis 4 Mio.	74	29	25	38	50	141	153	98		393	99
Total Investitionsausgaben (Bedarf)	137	144	211	246	250	851	941	949		2'742	3'688
Reduktion (Priorisierung)		-	-	-	-	-	-	-			
Total Investitionsausgaben (Priorisierung)		144	211	246	250	851					
Pauschalreduktion		-5	-13	-21	-18	-58					
Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)		138	198	225	232	793					

Tabelle 10: Planungsübersicht Delegationsmodell; Beträge gerundet



Die Realisierung des Neubaus **FORUM UZH** als Lehr- und Lernzentrum im Hochschulgebiet Zürich Zentrum ist auf Kurs. Die Projektierung für den Ersatzneubau des **Zentrums für Zahnmedizin** auf dem ehemaligen Areal des Universitäts-Kinderspitals ist abgeschlossen. Ebenfalls ist der Rochadebau **PORTAL UZH** projektiert. Ohne die Realisierung des Rochadebaus kann die dringend notwendige Instandsetzung des in Teilen über 50 Jahre alten Campus Irchel nicht umgesetzt werden.

Aufgrund des anhaltenden Wachstums der Studierendenzahlen und von Beschlüssen des Kantonsrates zur substanziellen Erhöhung der Anzahl Medizinstudierender wurde das **Mietportfolio der UZH am Standort Oerlikon stark ausgebaut**. Langfristig sollen diese Mietflächen gemäss Vorgaben auf Flächen im kantonalen Eigentum verschoben werden.



4.2. Blickpunkte

Hier werden einzelne herausragende Entwicklungen des laufenden Jahres thematisiert.

Brandschutz

Die Tragödie von Crans-Montana hat den Fokus schweizweit und auch im Kanton Zürich auf den Brandschutz in öffentlichen Liegenschaften gerichtet. Ein wirksamer Brandschutz erfordert das koordinierte Zusammenspiel aller beteiligten Rollen bei baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen, sowohl in der Planung als auch im laufenden Betrieb.

Zum organisatorischen Bereich zählen unter anderem die Notfallorganisation, Hausordnungen und Belegungsregeln. Im technischen Brandschutz geht es insbesondere um den zuverlässigen Betrieb und die regelmässige Wartung von Brandmelde- und Löschanlagen. Geplante bauliche Anpassungen im Bestand tragen zusätzlich zur Verbesserung des Brandschutzes bei. In wenigen Liegenschaften wurden Sofortmassnahmen in die Wege geleitet oder betriebliche Vorgaben angepasst.

Die Erkenntnisse aus den laufenden Arbeiten fliessen in die Weiterentwicklung des Standards Sicherheit ein.

Erste Erfahrungen mit den «Neuen Arbeitswelten» an der Zollstrasse

Im Rahmen des Projekts Walche Zürich (Erneuerung engere Zentralverwaltung) wurde das Konzept Neue Arbeitswelten mit RRB Nr. 1384/2023 festgesetzt. Es beruht auf dem Prinzip des aktivitätsbasierten Arbeitens und verfolgt die Zielsetzung, Zusammenarbeit, Offenheit und Flexibilität zu stärken. Als Pilotprojekte wurden die Rochadegebäude an der Zoll- und Zeughausstrasse gemäss den Neuen Arbeitswelten ausgestaltet: Arbeitsplätze und Infrastruktur werden amtsübergreifend geteilt und die Arbeitsumgebung mit standardisierten Modulen gestaltet. Gleichzeitig übernimmt das Immobilienamt umfassende Betriebsleistungen für Arbeitsplätze, Sitzungszimmer und Begegnungszonen. Dies ermöglicht eine effiziente Bewirtschaftung und entlastet die Nutzerorganisationen.

Die Zollstrasse wurde Anfang 2026 erfolgreich durch das Hochbauamt, das Immobilienamt, das HR der Baudirektion und die Fachstelle für Schulbeurteilung bezogen. Die bisherigen Erfahrungen fallen insgesamt sehr positiv aus. Das Konzept wird von den Mitarbeitenden gut angenommen, und die angestrebten Ziele – insbesondere mehr Flexibilität, Zusammenarbeit und eine effiziente Flächennutzung – werden erreicht. Viele anfängliche Vorbehalte haben sich im Arbeitsalltag nicht bestätigt. Die Rückmeldungen aus der Ankommensphase zeigen, dass sich die offenen Punkte überwiegend auf betriebliche Abläufe sowie die technische Infrastruktur beziehen. Dies entspricht den üblichen Optimierungsprozessen bei einer Inbetriebnahme.

Die Erkenntnisse aus dem Betrieb der Zollstrasse bilden die Grundlage für die Optimierung der Neuen Arbeitswelten und der zentralen Bewirtschaftung in den Projekten Zeughausstrasse und Walche Zürich. Der Bezug der Zeughausstrasse durch das Amt für Informatik, das Gemeindeamt, das Mittelschul- und Berufsbildungsamt, das Amt für Statistik und Daten sowie das Veterinäramt ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen.