

## **2. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2023**

Antrag des Regierungsrates vom 30. August 2023 und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 24. Oktober 2023

Vorlage 5927

*Ratspräsidentin Sylvie Matter:* Eintreten ist gemäss Paragraf 89 KRG (*Kantonsratsgesetz*) obligatorisch.

*Ann Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB):* Pünktlich mit Beginn der jährlichen Budgetdebatte beraten wird die langfristige strategische Immobilienplanung des Kantons, kurz LSI genannt. Die rechtlichen Grundlagen für dieses Geschäft sind einerseits im Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung niedergelegt, andererseits in der Immobilienverordnung aus dem Jahr 2018. Demnach wird die LSI jährlich vom Regierungsrat beschlossen und vom Kantonsrat gleichzeitig mit der Festsetzung des Budgets und des KEF (*Konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan*) genehmigt. Inhaltlich geht es um eine vom Immobilienamt jährlich erstellte und aktualisierte langfristige strategische Immobilienplanung des Kantons und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten, einschliesslich der Liegenschaften der Universität Zürich und aller Immobilien im Verwaltungsvermögen. Diese langfristige strategische Immobilienplanung informiert mittels Übersicht über den gesamten Immobilienbestand im Kanton, einschliesslich unbebauter Grundstücke, und sie enthält auch eine Planungsübersicht über die kommenden zwölf Jahre, sowohl was den Bestand wie auch die Entwicklung des Immobilienportfolios angeht. Mit der Immobilienstrategie hat der Regierungsrat ein Instrument für die gesamtheitliche Steuerung des Portfolios gemäss den strategischen Zielen und Vorgaben geschaffen und der Kantonsrat kann damit die langfristige Portfolio-Entwicklung und Investitionsplanung abgleichen und überwachen.

Die KPB durfte in diesem Jahr die vierte Präsentation zur LSI entgegennehmen und hat gleichzeitig auch eine Vorstellung des Immobilienamtes selbst erhalten. An dieser Stelle sei der Amtschefin des Immobilienamtes, Kathrin Leuenberger, und ihrem Stellvertreter, Christian Hardmeier, herzlich für die kompetente Präsentation und die Beantwortung aller Fragen in der KPB gedankt. Im Fokus der LSI stehen gemäss Bericht der Regierung zur Vorlage 5927 aufgrund ihrer Nutzung für die Kernaufgaben des Kantons die Hochbauten im Verwaltungsvermögen beziehungsweise im Mieter- und Delegationsmodell. Beeindruckend ist sicherlich der präsentierte Reigen an Objekten, Hochbauten, aber auch einzelnen Grundstücken. Für die Dokumentation all dieser Bauten und Grundstücke wurde in den vergangenen Jahren eine umfassende Datenbasis geschaffen. Sie informiert beispielsweise darüber, dass der Kanton Zürich 2177 Hochbauten bewirtschaftet. Es sind vor allem Bildungs- und Verwaltungsgebäude, Bauten der Justiz und Polizei, Betriebs- und Kulturbauten. Daneben fallen auch Agrarbauten, militärische

Infrastrukturen und Wohnbauten an. Der Kanton besitzt aber auch über 14'000 Grundstücke, von denen fast 12'000 unbewohnt sind. Das sind nun natürlich nicht alles Baulandparzellen, sondern bei der überwiegenden Mehrheit dieser Grundstücke handelt es sich um Strassen und Plätze sowie um sogenannte Restflächen, verstreute kleinteilige Parzellen, Äcker, Gewässerrandstreifen und Naturschutzflächen. Zur koordinierten Bestandespflege des Portfolios, welche erst ermöglicht wird durch Daten- und Kostentransparenz, gesellt sich die Immobilienentwicklung, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung künftig abbildet mit Ver- und Zukäufen von Objekten und der Entwicklung von Flächen. Handlungsbedarf sieht der Regierungsrat auf der strategischen Ebene beispielsweise darin, dass dank rascherer Immobilienmassnahmen Unterhalts- und Instandstellungsdefizite vermieden werden und die Nachhaltigkeit generell gestärkt wird. Dazu gehören etwa Massnahmen wie die Senkung der Erstellungskosten und der Bewirtschaftungskosten, die Steigerung der Flächen- und Nutzungseffizienz und der Fokus auf zeitgemässe Raumkonzepte, die unterschiedliche Arbeitsweisen ermöglichen. Zudem will der Regierungsrat für das kantonale Immobilienportfolio den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und den Verbrauch fossiler Energien vermindern. Das ist nun kein neues Ziel, ist es doch bereits gelungen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 2021 stark zu senken. Zur Bestandespflege gehört, dass die Baudirektion klare Vorstellungen über den baulichen Zustand von Objekten und den erforderlichen laufenden Instandstellungs- und Instandsetzungsbedarf hat. Nur so können Gebrauchstauglichkeit, Gebäudesicherheit und Werterhalt sichergestellt und Folgeschäden vermieden werden. Die denkmalgeschützte Militärkaserne in der Stadt Zürich muss dabei als eine Art Negativbeispiel für eine aufgeschobene Instandstellung betrachtet werden.

Ein zentrales Thema der künftigen Aufgaben des Immobilienamtes ist sicherlich der Umstand, dass der Kanton Zürich nicht nur künftig mehr Mittel in den Unterhalt seiner Immobilien investieren muss, sondern auch vor grossen Investitionen steht. Dies ist dem hohen Bevölkerungswachstum geschuldet, das sich niederschlägt in der Nachfrage nach entsprechender Infrastruktur. Das sind optimierte Bestandesbauten, aber auch Neubauten. In den kommenden zwölf Jahren rechnet die Regierung mit einem Bedarf an Investitionen für den Hochbau von rund 7 Milliarden Franken, wobei der Hauptteil auf die Bildungsbauten fällt. Statistisch gesehen, belaufen sich die Investitionen gemäss aktueller Planung auf rund 45 Prozent für Instandsetzungen des Bestandes und 55 Prozent für Neubauten. Von allen Investitionen entfallen 78 Prozent auf die Bildung.

Als vorausschauende, zentrale Massnahme zur Optimierung der Investitionen möchte ich folgende erwähnen: Ausschöpfung betrieblicher Möglichkeiten, optimierte Bedarfslenkung und Reduktion auf betrieblich zwingenden Raumbedarf. Daneben sollten auch die Einhaltung des Standards «Immobilien» oder explizit die Realisierung zweckmässiger Bauten mit hoher Flächeneffizienz sowie die Festlegung von Zielkosten und Steuerung über alle Projektphasen eine Optimierung der Investitionen erlauben, ein Versprechen, das der Kantonsrat angesichts der hohen Investitionskosten sicherlich gerne zur Kenntnis nimmt.

Neben dem ausserordentlich hohen Investitionsbedarf an sich fällt nämlich auch die Bauteuerung, die Teuerung im Bausektor an, dies bei einer zu erwartenden Mittelverknappung auf kantonaler Ebene. So darf der Kantonsrat ebenfalls gespannt sein auf das zurzeit in Bearbeitung stehende Massnahmenpaket zur Verringerung der Hochbauinvestitionen mittels kurz- und langfristiger Steuerungs-massnahmen.

Drei Diskussionskreise in der KPB möchte ich separat erwähnen: Auch in unserer Kommission war der grosse Bedarf an Bildungsbauten ein Thema und wir liessen uns umfassend über den eigentlichen Prozess von der nutzerseitigen Bedarfsplanung, der Bestellung durch die Bildungsdirektion bis zur Validierung und Plausibilisierung der Bestellung und anschliessenden Suche nach Gebäuden und Land sowie dem eigentlichen Bau durch die Baudirektion informieren. Als eine Herausforderung darf sicherlich das Zusammenfügen von Bestand und Bedarf bezeichnet werden. So hat jegliche Verzögerung bei der Bedarfsplanung Konsequenzen bei der Bereitstellung von Bildungsschulraum, wobei die Schwierigkeiten am sichtbarsten im Hochschulbereich zutage treten. Eine Reihe vertiefender Fragen richtete sich in der KPB an den Büroflächenstandard, der neu mittels RRB (*Regierungsratsbeschluss*) 650/2023 festgesetzt worden ist. Es werden in der Berechnung von Arbeitsplatzflächen konsequent nun auch Teilzeitpensen, das mobile Arbeiten, Ferien und andere Abwesenheiten mitberücksichtigt. Der Standard «Büro» enthält Vorgaben für die Fläche und Vorgaben für die Ausstattung von Arbeitsplätzen. Besonders eindrücklich liest sich in diesem Zusammenhang die Vergleichsliste der Arbeitsplatzflächen über die letzten 15 Jahre hinweg mit entsprechenden Reduktionen, wobei auch die Unterschiede der einzelnen Direktionen markant sind. In diesem Zusammenhang war in unserer Kommission auch die Frage des Home-Office relevant. Der dritte Fragenkatalog kreiste um den Standard «Nachhaltigkeit», welcher im September 2023 unter anderem um das Thema der grauen Energie ergänzt worden ist und sich damit in die Tradition der Kreislaufwirtschaft stellt. Es wird so eine eigentliche Weiterentwicklung des Standards ermöglicht, der auf aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze, aber auch Güterabwägungen reagiert.

Eine künftige Herausforderung dürfte auch der Umstand darstellen, dass es für das Netto-null-Ziel 2040, was ja das Ziel des Regierungsrates ist, zusätzliche Massnahmen im Gebäudebestand braucht.

Gerne danke ich an dieser Stelle nochmals der Baudirektion für die ausführliche Beantwortung der zahlreichen Fragen in der KPB.

Namens der einstimmigen Kommission beantrage ich Ihnen, der Vorlage 5927 und damit der LSI 2023 zuzustimmen. Besten Dank.

*Walter Honegger (SVP, Wald):* Die Immobilien für die Staatsaufgaben des Kantons sind eine zentrale und eine wichtige Grundlage für das Funktionieren unseres Staates. Nicht weniger als gut 2000 Gebäude gehören dazu. Die einen sind im Finanzvermögen, weil primär nicht für das Funktionieren des Staates notwendig, sondern als Reserve für spätere Zwecke einst erworben. Die anderen – und das ist

die grosse Mehrheit, das sind rund 1800 Gebäude – sind im Verwaltungsvermögen, das heisst, sie werden direkt für die Verwaltung, für die Schulen, für die Spitäler, für die Staatsstrassen, die Justiz et cetera benötigt.

Die Regierung hält sich bei dieser LSI unter anderem an folgende Grundsätze: Erstens, Eigentum vor Miete, zweitens, der durchschnittliche Gebäudewert soll nicht unter 8 von maximal 10 Punkten liegen, und, drittens, bei Neubauten werden all die einst beschlossenen Standards eingehalten. Zusammen mit den Bestellungen der verschiedenen Direktionen aufgrund der nach wie vor grossen Bevölkerungsentwicklung und der eingerechneten Teuerung hat dies dann die vorliegende LSI ergeben. Einmal mehr zeigt diese LSI auf, dass wir uns dies alles gar nicht leisten können, was da alles auf uns zukommt. Nur schon in der nächsten KEF-Periode (*Konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan*) ist ein Fehlbetrag von weit über 1 Milliarde Franken enthalten, sofern der Budgetkredit Hochbau nicht angepasst werden sollte.

Nach Jahren der teilweise wesentlichen Unterschreitung wurde der Budgetkredit in Investitionen Hochbau 2021 und 2022 ausgeschöpft. Auch diese Tatsache ist ein weiteres Indiz dafür, dass es immer enger wird und dass diese Zahlen und diese Tatsachen laut nach einer entsprechenden Kehrtwendung schreien. Spätestens wenn ein Kind schreit, werden Vater und Mutter hellhörig und schenken ihm die volle Aufmerksamkeit. Und wenn das Kind dann immer noch nicht aufhört zu schreien, ist der Gang zum Spezialisten gefragt. Nun frage ich Sie alle: Wer ist denn der Spezialist für die Sanierung unserer kranken LSI? Ja, genau, natürlich, es ist die Regierung. Es ist Sache der Regierung, diese so zu gestalten, dass sie zukunftsfähig und überhaupt durchsetzbar ist. Die Exekutive hat dafür zu sorgen, dass unser Staat auch in Zukunft die notwendigen Immobilien in einem entsprechenden Zustand bereitstellen kann. Wir als Kantonsrat haben dann aber auch eine gewichtige Rolle, nämlich, diese entsprechend zu goutieren oder dann weitere Varianten aufzuzeigen, falls wir uns nicht einigen können. Dass wir hier und heute dieser LSI zustimmen werden, hat damit zu tun, dass der Regierungsrat versprochen hat, innerhalb des laufenden Amtsjahres das entsprechende Massnahmenpaket zu schnüren und uns dieses vorzustellen. Wir sind sehr gespannt auf diese Massnahmenvorschläge, vertrauen aber auch darauf, dass es nicht nur auf eine wohl unausweichliche Budgetkredit-Erhöhung hinauslaufen wird, sondern dass eben auch griffige Massnahmen im Bereich des Bauens allgemein enthalten sein werden. Dabei darf aber keinesfalls auf die gütige Mitarbeit der Besteller verzichtet werden. Gerade diese haben aus unserer Sicht das wohl stärkste Instrument in der Hand, um zukünftige Raumbedürfnisse auszulösen respektive zu beschränken.

Für unser krankes Kind genügt für einmal nicht nur Homöopathie oder Therapien. Es braucht Generika, es braucht starke Medikamente und zum Schluss wahrscheinlich einen Schluck Schnaps. Die SVP wird die LSI 2023 genehmigen. Prost.

*Jonas Erni (SP, Wädenswil):* Investitionen sind ein wichtiger Baustein jeder wirklichen staatlichen Intervention. Deshalb muss der Staat in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten Massnahmen ergreifen, die sich auch langfristig lohnen. Und

genau deshalb muss sich auch der Kanton Zürich für langfristige Massnahmen entscheiden, also für Investitionen in unsere Zukunft. Die wirksamste Art, die Konjunktur zu stabilisieren, sind bekanntlich öffentliche Bauinvestitionen. Gemäss einer Studie der Konjunkturforschungsstelle der ETH löst ein in öffentliche Bauten investierter Franken eine Wertschöpfung von 1.60 Franken aus. Ein öffentliches Investitionsprogramm unseres Kantons für einen ökologischen Umbau, sprich energetische Sanierungen und Investitionen, auch einen Ausbau des öffentlichen Verkehrs und einen allgemeinen Ausbau der staatlichen Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Forschung und Entwicklung, ist wichtig und richtig. Damit können Engpässe im öffentlichen Verkehr beseitigt, die energetische Unabhängigkeit verbessert und der Bildungs- und Forschungssektor gestärkt werden. Der Investitionsstau soll abgebaut und der energetische Wandel vollzogen werden. Wir unterstützen zudem den Grundsatz «Eigentum vor Miete» vorbehaltlos. Die SP unterstützt den eingeschlagenen Weg und die vorliegende Strategie und würde auch eine noch offensivere Investitionspolitik unterstützen, da sie nicht nur einen langfristigen Wert für unsere Bevölkerung darstellt, sondern gleichzeitig einen konjunkturell positiven Effekt auslöst. Aus unserer Sicht sind Investitionen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Umwelt richtig und nötig sowie auch volkswirtschaftlich sinnvoll und entsprechend mit grossem Nutzen für die ganze Bevölkerung.

*Simon Vlk (FDP, Uster):* Vielen Dank für den diesjährigen Bericht zur langfristigen strategischen Immobilienentwicklung. Gerne möchte ich mit dem Thema Umwelt beginnen: Die FDP ist sehr erfreut darüber, wie sich die Nachhaltigkeit des Immobilienbestands entwickelt. Betrugen die CO<sub>2</sub>-Emissionen 2011 bei den Liegenschaften im Mietermodell des Kantons noch mehr als 16 Kilogramm pro Quadratmeter, konnten diese in der Zwischenzeit auf unter 10 Kilogramm gesenkt werden. Ich hoffe, Sie schaffen es während meiner Amtsperiode, zwei weitere Kilos einzusparen, so dass ich Ihnen dann zu einer offiziellen Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen binnen 15 Jahren gratulieren darf. Sogar noch steiler nach oben zeigt die Nachhaltigkeitskurve bei der Erzeugung von Eigensolarstrom. Seit 2021 ist dessen Produktion um rund 50 Prozent gewachsen. Zudem sehen die derzeitigen baulichen Projekte in der Planungsphase einen weiteren Ausbau des Solarstroms bis 2028 auf rund 7 Gigawattstunden vor, gegenüber dem Stand heute entspricht dies einer Verdoppelung. Dass es sich bei meinen positiven Äusserungen bezüglich Nachhaltigkeit nicht nur um Lippenbekenntnisse handelt, hoffe ich Ihnen spätestens dann beweisen zu können, wenn mein erster eigener Vorstoss bezüglich Solarenergie eingereicht wird. Und wer weiss, jetzt, wo es auch in unserem Kanton endlich wieder erlaubt ist, Fassaden mit Solarpanels zu versehen, vielleicht gibt es ja auch nochmals den einen oder anderen zusätzlichen Ausbauschub. Wir als FDP wären sicher dabei.

Ich komme zum Thema Büroflächenstandard: Auch da ist die FDP erfreut – und ich meine das ohne Ironie – wie dienstwillig sich das kantonale Bauamt dafür einsetzt, den neuen Büroflächenstandard bei der kantonalen Verwaltung umzusetzen. Wie Ihnen bekannt ist, engagierte sich die FDP von Beginn an sehr stark für

die Einführung eines neuen Büroflächenstandards. Die Optimierung des Flächenbedarfs und selbstverständlich auch die damit verbundenen Kostenverbesserungen sind und bleiben auch in Zukunft sehr wichtige Anliegen für die FDP. Mein persönlicher Eindruck ist, dass die Projektverantwortlichen, welche den neuen Standard umzusetzen haben, mit viel Drive ans Werk gehen. Nicht nur treiben sie die neuen Flächenstandards zügig voran, sondern gehen dabei beim Einbezug der Mitarbeitenden auch mit viel Fingerspitzengefühl vor. Aus meiner Sicht gilt also: Weiter so! Eine Kritik bezüglich Büroflächenstandard habe ich dann aber doch noch: Soweit mir bisher von der Verwaltung mitgeteilt wurde, verfügt der Kanton Zürich nach wie vor über keine belastbaren Zahlen betreffend den Home-Office-Anteil der kantonalen Verwaltung. Unser Kanton weiss also nicht, wie viel Zeit seine Mitarbeitenden im Büro oder eben zu Hause verbringen. Es erstaunt mich doch, dass der Home-Office-Anteil der Kantonsverwaltung noch eine Blackbox zu sein scheint; dies umso mehr, als der Home-Office-Anteil ein sehr gewichtiger Parameter zur Berechnung des Flächenstandards ist. Deshalb wäre ich dem Regierungsrat sehr verbunden, könnte er zu diesem wichtigen Thema belastbare Zahlen erarbeiten und veröffentlichen.

Nun einige Worte zu den Investitionen bei den Bildungsbauten: Der Grossteil des Investitionsbedarfs für Hochbauten fällt, wie allgemein bekannt ist, für Bildungsinfrastruktur an. Ich kann mir gut vorstellen, dass die Planung von Bildungsbauten in Zeiten der fortschreitenden Digitalisierung besonders diffizil ist. Schliesslich kann insbesondere bei Hochschulen davon ausgegangen werden, dass Faktoren wie Hybrides Lernen oder Blended Learning, den Raumbedarf in Zukunft signifikant verändern werden. Gewisse Raumbedürfnisse werden wegfallen, neue werden hinzukommen. Wer kann heute voraussehen, wie der Raumbedarf an Hochschulen in 20, 30 oder vielleicht sogar 50 Jahren aussehen wird? Unser Bauamt benötigt deshalb in diesen Zeiten des digitalen Wandels sehr viel Anpassungsfähigkeit und Agilität. Dabei wünsche ich ihm ein erfolgreiches Gelingen und einen tiefen Blick in die Glaskugel.

Noch zu den Kosten: 7 Milliarden Franken sollen in den nächsten zwölf Jahren für Hochbauten ausgegeben werden. Das ist leider mehr Geld, als der Kanton zur Verfügung hat. Insofern die Steuereinnahmen in den nächsten Jahren nicht von selbst in ungeahnte Höhe klettern, muss der Kanton deshalb wahlweise die Steuerbelastung erhöhen oder die Schulden vergrössern, um diese neue Infrastruktur zu finanzieren. In der letztwöchigen Ratssitzung wurde beim Traktandum des Objektkredits für die Berufsfachschule Winterthur (*Vorlage 5882*) von einem von mir sehr geschätzten Redner (*gemeint ist Andrew Katumba*) im Saal der Vorschlag gemacht, wir sollten doch zukünftig bei der LSI ansetzen, wenn es um die Budgetierung für Hochbauten geht. Je länger ich mich mit diesem Vorschlag auseinandersetze, desto mehr kann ich mich persönlich mit dieser Idee anfreunden und halte diesen Vorschlag durchaus für prüfenswert. Nach der LSI ist vor der LSI – wer weiss, vielleicht wird das ja auch dann ein Thema in der nächstjährigen Kommissionrunde.

Die FDP beantragt, die LSI zu genehmigen, und besten Dank für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit.

*Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich):* Wie wir schon gehört haben, haben wir in den kommenden zwölf Jahren einen Investitionsbedarf im Bereich Hochbau von 7 Milliarden Franken, eine wahrlich gigantische Summe, und dabei entfallen 80 Prozent des Investitionsbedarfs bis 2035 auf Bildungsbauten. Die steigenden Studierendenzahlen sind einerseits wirklich sehr erfreulich, andererseits generieren sie einen grossen Flächenbedarf in einem Kontext, in dem es nicht mehr viele unbebaute Landreserven gibt. Der Erwerb von freien Flächen ist sehr teuer und wird immer schwieriger. Mögliche Hebel, um die Kosten für anstehende Bildungsbauten zu senken, sind, beim geforderten Standard an die Ausstattung und die Raumgrössen zu finden. Dies gilt auch für erstellte Provisorien. Im internationalen Kontext reiben sich viele die Augen ab dem, was bei uns als Provisorium gilt. Vielerorts würden diese Gebäude die Anforderungen an Neubauten erfüllen. Besonders exotische provisorische Vorhaben können in der Stadt Zürich beobachtet werden, begleitet von einem entsprechenden Augenreiben bei den dazu vorangeschlagenen Kosten. Doch das sind auch generelle Appelle an uns als Gesellschaft: Mit was wollen wir uns zufriedengeben? Ginge es auch mit weniger hohen Ansprüchen?

Es ist erfreulich, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoss rückläufig ist. Er verringert sich jedoch nicht schnell genug, um das angestrebte Ziel der Klimastrategie von netto null bis 2040 zu erreichen. Um das Ziel zu erreichen, muss der Fokus auf den Umgang mit den Bestandesbauten gelegt werden, denn viele davon werden noch mit fossilen Energieträgern versorgt. Die definierten Energiesparmassnahmen im Zusammenhang mit der Strommangellage haben zu einer nennenswerten Stromeinsparung geführt und dürfen getrost in einem vertretbaren Rahmen weitergeführt werden. Sie haben gezeigt, dass mit einer guten und holistischen Planung effizient Energie eingespart werden kann. Die Hochbauinvestitionen der kommenden zwölf Jahre sind zu rund 45 Prozent für Instandsetzungen des Bestandes und zu rund 55 Prozent für Neubauten vorgesehen. Dieses Verhältnis ist jedoch nicht ganz kongruent mit der in der LSI dargestellten Zustandsbewertung. Zusammenfassend lässt sich feststellen: Wir haben im kantonalen Gebäudepark einen grossen Instandsetzungsrückstau, zum Teil auch, weil die neuen Nutzungen über längere Zeit unklar waren. Auch für uns Grünliberale sind Instandsetzungen gegenüber Neubauten zu priorisieren. Doch oft ist die bestehende Bausubstanz nur mit tiefgreifenden und umfassenden Massnahmen energetisch aufrüstbar. Im kantonalen Gebäudepark, der zu einem grossen Teil denkmalgeschützt ist, entstehen zahlreiche Zielkonflikte mit den Anforderungen der Denkmalpflege. Einer dieser Zielkonflikte ist der Erhalt der originalen Bausubstanz versus die energetische Aufrüstung zum Beispiel der Fassaden, insbesondere der Fenster. Wie viel Geld sind wir bereit, in die alte Bausubstanz zu investieren? Wie viel ist uns das Wiederbeleben von zum Teil bereits maroder Bausubstanz wert? Das sind wichtige gesellschaftliche Fragen, auf die wir Antworten finden müssen.

Das starke Wachstum der Bevölkerung zieht einen erhöhten Infrastrukturbedarf für die öffentlichen Aufgaben und Interessen nach sich. Auch deshalb ist die Festsetzung von neuen und flächeneffizienten Bürostandards bei der Verwaltung

wichtig. Es gibt vor allem im urbanen Bereich nicht mehr viele neue Flächen, die neu erworben und bebaut werden können, um die geforderten Flächenentwicklungen abzudecken. Die verbleibenden Flächen gilt es klug zu nutzen. Vielleicht muss auch nicht immer ein Neubau erstellt werden, sondern es könnten vorerst modulare Bauten aufgestellt werden, die später wieder entfernt und für neue Bedürfnisse weiterverwendet werden können. An der politisch geforderten ökologischen Bauweise, mit der wir eine nachhaltige Zukunft erreichen können, darf nicht gespart werden. Im Kontext dieser riesigen Investitionen braucht es eine Rückbesinnung auf das Essenzielle und wirklich Benötigte. Vielleicht braucht es bei den Bestellungen ein Umdenken und weniger Beton, denn die demografische Entwicklung bleibt bis zu einem gewissen Grad ungewiss. Da der Investitionsbedarf um ein Vielfaches höher ist als die im KEF eingestellten Mittel, wird es für den Regierungsrat eine Herausforderung sein, eine geeignete Priorisierung der zahlreichen Projekte vorzunehmen. Auch muss die Politik bei den grossen Bauvorhaben frühzeitig strategisch abgeholt werden, sonst bleibt dem engagierten Politiker nichts weiter übrig, als zu behaupten, man könne doch bei der Oberflächenbeschaffenheit und der Kunst am Bau noch etwas sparen. Und das erscheint im Kontext der Milliarden-Investitionen, gelinde gesagt, schlicht unterhaltsam. Die Grünliberalen genehmigen die LSI. Besten Dank.

*Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen):* Zum vierten Mal wird uns der Bericht zur langfristigen Immobilienstrategie präsentiert. Er gibt einen guten Überblick über das zweitgrösste öffentliche Immobilien-Portfolio in der Schweiz. Zehn Jahre nach Einreichung der PI (KR-Nr. 29/2013) von Esther Guyer (*Altkantonsrätin und -kantonsratspräsidentin*) besteht nun ein Immobilienamt, welches Auskunft geben kann über die wichtigsten Eckwerte und zunehmend auch über die Details der kantonalen Immobilien. Und es steht heute auch bei der FDP, welche im Jahr 2015 diese PI noch abgelehnt hat, ausser Frage, dass ein solches Immobilienamt heute zur Steuerung der Immobilien nicht mehr wegzudenken ist. Damit stehen nun die wichtigsten Grundlagen zur Verfügung, welche es erlauben, ebendiese strategische Immobilienplanung voranzutreiben. Und hier ein herzlicher Dank an das Immobilienamt, welches uns einen guten Überblick und Einblick in die Probleme der Immobilienerhaltung und -neuschaffung gewährt hat.

Wie in jedem Jahr ist der Bericht sehr informativ und nimmt in jedem Jahr neue Kapitel auf. In dieser LSI wird erstmals die Entwicklung der Gebäudekosten und der Quadratmeterkosten im Mietermodell ausgewiesen. Die Immobilienstrategie verlangt, die Flächen- und Nutzungseffizienz zu steigern und zeitgemässe Raumkonzepte umzusetzen. Mit der Festsetzung des neuen Standards «Büro» hat der Regierungsrat hier 2023 einen wichtigen Grundstein gelegt, er ist im RRB 650/2023 niedergelegt.

Nach wie vor besteht ein grosser Instandsetzungsbedarf, das wurde von allen meinen Vorrednerinnen und -rednern angemerkt. Der angestrebte Wert von 0,8 wird auf längere Sicht wohl nicht erreicht werden können, und es gilt auch das starke Wachstum der Bevölkerung abzufangen und neue Infrastruktur dafür bereitzustellen.

len, insbesondere im Bildungsbereich. Schon in diesem Jahr sind uns grosse Bildungsbauten unterbreitet worden, das Forum UZH (*Universität Zürich*) beispielsweise, welche wir genehmigt haben. Dies wird auch in den kommenden Jahren nicht anders sein. Mit Steuersenkungen aber, liebe SVP und FDP und auch GLP, ist es nicht möglich, genügend Geld bereitzustellen, um diese Immobilien auch erhalten zu können. Also bitte keine weiteren Steuersenkungen.

Im Kapitel «Energie und Klima» wird aufgezeigt, wie der CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Liegenschaften kontinuierlich reduziert werden konnte. Die Fotovoltaik-Fläche auf Kantonsbauten konnte im Jahr 2022 nochmals deutlich gesteigert werden, und im letzten Jahr wurden immerhin 3,5 Gigawattstunden Strom produziert. Die Grüne Fraktion nimmt den Bericht an.

*Judith Anna Stofer (AL, Dübendorf):* Ich möchte Ihnen auch noch kurz die Stellungnahme der AL kundtun. Es wurde schon sehr viel gesagt und ich muss sagen: Ich bin sehr froh, dass das Parlament hier sehr, sehr hartnäckig war in den vorhergehenden Jahren, denn wir hatten immer eine Unübersichtlichkeit bei den Immobilien und Grundstücken, wer, wie, wann, was sanieren sollte oder eben nicht. Und jetzt, seit vier Jahren, haben wir dieses tolle Planungsinstrument, und ich muss sagen, das Immobilienamt macht es sehr, sehr gut. Es ist ein abwechslungsreicher Bericht und ein auch ein sehr informativer Bericht, den wir immer erhalten, jedes Jahr pünktlich zu Weihnachten. Ich möchte mich im Namen der AL für die sehr gute Arbeit bedanken.

*Andrew Katumba (SP, Zürich):* Auch ich erlaube mir noch ein, zwei Sätze zur vorliegenden LSI zu sagen: Wir haben es von Thomas Schweizer gehört, dieser Rat hat vor über zehn Jahren eine Mitsprache im kantonalen Immobilienmanagement und im Portfolio erwirkt. Seit 4 Jahren diskutieren wir darüber, auch über die Planungsgrundsätze für die kommenden zwölf Jahre. Aber ich habe jetzt nach diesen Voten wenig gehört, wohin die Reise geht und wo wir die Leitplanken setzen. Mit Blick auf die Kürzungsanträge bei den Bauvorhaben in der KPB scheint ein Teil unserer Mitglieder die Prozesse immer noch nicht ganz verstanden zu haben. Aber ich denke, dieser Denkprozess setzt langsam ein, wie ich bereits beim Objektkredit vor einer Woche gesagt habe. Bei der Berufsfachschule in Winterthur macht es wenig Sinn, kurz vor der Ziellinie einen Kredit zu kürzen, da hierdurch oftmals unnötige Mehrkosten entstehen. Und dies ist, glaube ich, ja nicht im Sinne der Antragstellerinnen und Antragsteller, wie Simon Vlk auch erwähnt hat. Mit Blick auf die gegenüberliegende Ratsseite, liebe SVP, ist es zwar ehrlich, jedoch wenig zweckdienlich, langjährige Planungsvorhaben, wie den Umbau der Militärkaserne (*Vorlage 5887*), zurückzuweisen, ich habe da letzte Woche den Antrag im Briefkasten gefunden. Hierdurch – Sie müssen es wissen und es wird sicher auch noch in der Debatte gesagt – entstehen Millionenkosten für Planungsleichen, die Sie, liebe SVP, mit diesem Antrag verursachen. Und der Steuerzahler müsste das, sollte die Rückweisung durchkommen, berappen. Es ist am Kantonsrat und an der vorberatenden Kommission für Planung und Bau, sich vielmehr auf die strategischen Aufgaben zu besinnen, wie wir es heute machen.

Je früher der Kanton die Richtung vorgibt, desto zielgerichteter und effektiver kann man die Investitionen steuern. Heute ist der Zeitpunkt dafür, zu sagen, wohin die Reise geht. Aus der KPB-Kommission sind für das kommende Jahr und die kommenden Jahre weder Budget- noch KEF-Anträge eingereicht worden. Von daher muss ich davon ausgehen, dass die Kommission oder die Mehrheit der Kommission zufrieden ist mit der Arbeit des Immobilienamtes, oder aber meine Kolleginnen und Kollegen haben ihren Job nicht richtig gemacht.

Walter Honegger, mit einem Schluck Schnaps ist es eben nicht getan. Ich vergleiche das jetzt mit dem Storch respektive mit dem Strauss, der den Kopf in den Sand steckt.

Abschliessend erlaube ich mir, aus dem diesjährigen Bericht ein Thema herauszugreifen, das mehrmals Anlass zu Diskussionen gab, auch in unserer Kommission. Es wird deutlich, dass es im kantonalen Immobilienportfolio einen dringenden Instandsetzungsbedarf gibt, wir haben das gehört, insbesondere bei den Hochbauten wie der Militärkaserne und dem Gebäude der engeren Zentralverwaltung. Obwohl das Immobilienamt einige Anstrengungen unternimmt, um den Zustand der Gebäude zu erhalten, besteht ein offensichtlicher Instandsetzungstau in unserem Kanton. Die Auswirkungen des Instandsetzungsbedarfs auf die Gebrauchstauglichkeit und die Sicherheit von Gebäuden werden zwar erfasst. Allerdings hat das System-Update aus dem Jahre 2022 dazu beigetragen, dass die Zustandswerte fast aller Objekte deutlich gesunken sind, sodass der Bedarf an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten weiter zunehmen wird. Ein Grossteil der Instandsetzungen wird über die gebundenen Ausgaben gedeckt werden müssen. Somit haben wir nichts dazu zu sagen. Diese Ausgaben liegen somit in alleiniger Kompetenz des Regierungsrates. Mit Blick auf die engere Zentralverwaltung, die uns auch wahrscheinlich in Zukunft noch beschäftigen wird: Fakt ist, dass der Kanton künftig erheblich mehr Mittel in den Werterhalt seiner Immobilien investieren muss als in andere Investitionen. Aufgeschobene Unterhaltsinvestitionen kosten den Kanton und letztlich die Steuerzahlenden mehr. Diese Mittel fehlen dann eben für die besagten Neubauprojekte. Darum meine Frage an Sie: Wo setzen wir an? Ich habe bis heute wenig gehört, vielleicht wird der Baudirektor (*Regierungsrat Martin Neukom*) noch etwas dazu sagen. Es ist am Kantonsrat, die nötigen Leinplanken zu setzen, also tun Sie dies! Besten Dank.

*Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg):* Ich danke meinem Vorredner Andrew Katumba. Es ist das erste richtig kritische Votum zu dieser LSI heute Morgen, und ich bin überzeugt: Diese LSI, ein hoch interessanter Bericht, wird eines der wichtigsten Steuerungsmechanismen für diesen Rat werden. Nur würde ich es nicht so hart wie Andrew ausdrücken, wir hätten unsere Arbeit nicht gemacht. Nun, wir wissen noch nicht, wie wir die Arbeit machen müssen.

7 Milliarden Franken in den nächsten zwölf Jahren, ungeheuerlich viele Neubauten, da die Frage an Linksrün: Wie sollen wir so das Netto-null-Ziel, das Sie landauf, landab predigen, erreichen? Mit diesen Neubauten wird so viel graue Energie produziert, da Sie das Netto-null-Ziel nie erreichen werden. Werden Sie mal ehrlich: Wieso brauchen wir so viele Neubauten insbesondere im Bildungs-

und Gesundheitsbereich? Wegen dem ungebremsten Bevölkerungswachstum (*Zwischenrufe*). Solange wir ein solches Bevölkerungswachstum haben im Kanton Zürich, werden wir die CO<sub>2</sub>-Ziele nie erreichen. Mir machen aber die Finanzen viel grössere Sorgen. Woher nehmen wir die 7 Milliarden? Bereits heute in den goldenen Jahren fehlen 300 Millionen Franken – jedes Jahr. Woher nehmen wir dieses viele Geld? Mit dem heutigen Bevölkerungswachstum werden wir zukünftig nicht genügend Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur für die Zürcherinnen und Zürcher zur Verfügung stellen. Das zeigt dieser Bericht und dafür brauchen wir zukünftig Lösungen. Vielen Dank.

*Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach):* Die Neubauten sind nicht der zentrale Faktor für die CO<sub>2</sub>-Produktion im Kanton Zürich. Der zentrale Faktor sind nach wie vor die Ölheizungen und die Benzin- und Dieselmotoren auf der Strasse. Hier reden Sie am eigentlichen Thema vorbei, Herr Ledergerber. Und zweitens: Wenn Sie sich Sorgen machen wegen den 7 Milliarden Investitionskosten, warum wollen Sie dann den Steuerfuss senken?

*Regierungsrat Martin Neukom:* Das Ziel der langfristigen strategischen Immobilienplanung ist es, Transparenz zu schaffen. Transparenz für Sie und für uns in der Regierung, Transparenz über den Bestand und über die Entwicklung. Und diese Transparenz wird meines Erachtens mit dieser LSI erreicht.

Zuerst zum Bestand: Der Kanton Zürich hat ein sehr, sehr grosses Immobilienportfolio, es sind gesamthaft 1,7 Millionen Quadratmeter Hauptnutzfläche; das ist so viel wie 45-mal der Prime Tower (*Bürohochhaus in Zürich*). Von diesem Portfolio besitzen wir zwei Drittel selber, also im Eigentum, und ein Drittel davon ist angemietet. Speziell in diesem Berichtsjahr ist das Thema «Energie und Energiekrise», Sie erinnern sich, das führt zu sehr, sehr hohen Nebenkosten. Wenn Sie also den Bericht genau studieren, sehen Sie, dass die Nebenkosten im Immobilienbereich sehr stark gesprungen sind. Das hat mit der Energiekrise zu tun, mit den höheren Kosten fürs Heizen und mit den höheren Kosten für den Strom.

Nun zur Immobilienentwicklung, es wurde erwähnt: Ob man das jetzt gut findet oder nicht, im Moment ist es so, dass der Kanton wächst, und damit wachsen auch die Institutionen. Wir brauchen mehr Fläche. Und wenn Sie das jetzt stört, dann muss man anschauen: Wo wachsen diese? Wo brauchen wir denn am meisten Fläche? 80 Prozent des Flächenwachstums der Projekte, die wir haben, ist im Bildungsbereich. Das heisst, es ist die Universität, das sind die Fachhochschulen, das ist die Berufsbildung und das sind die Gymnasien, also die Kantonsschulen. Zusammengezählt, das wurde schon erwähnt, ergibt das eine sehr, sehr grosse Zahl von 7 Milliarden Franken Investitionsvolumen für die nächsten zwölf Jahre. Naturgemäss kann nicht jedes einzelne Projekt so umgesetzt werden, wie es geplant ist. Das heisst, naturgemäss kommt es zu Verzögerungen. Deshalb erscheint diese Zahl etwas grösser als das, was schlussendlich effektiv gebraucht wird. Es ist aber immer noch eine sehr, sehr grosse Zahl. Herr Ledergerber hat gesagt, dass dies

vor allem Neubauten seien. Das ist nicht ganz richtig. Es sind zu einem ordentlichen Teil auch sehr grosse Sanierungen von Gebäuden, weil wir einen grossen Bestand haben, den wir in Schuss halten sollten.

Nun, das ist finanziell eine sehr grosse Herausforderung, das alles zu stemmen, das wurde gesagt. Einerseits muss also der Kanton diese Mittel sichern. Wir brauchen genügend Mittel, um diese Investitionen überhaupt erst tätigen zu können. Zweitens – und das wurde jetzt hier noch nicht gesagt – brauchen wir auch genügend Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in der Lage sind, all diese hochkomplexen Projekte zu stemmen und diese Projekte letztendlich umzusetzen. Dazu kommt – und das wurde hier auch noch nicht gesagt, das ist eine zusätzliche Herausforderung –, dazu kommt die Bauteuerung. Wir hatten in den letzten zehn Jahren sehr konstante Baupreise, also keine Bauteuerung, und innerhalb der letzten zwei Jahre stiegen die Baukosten in der Schweiz durchschnittlich um rund 14 Prozent. Das ist die Bauteuerung und das macht uns natürlich zusätzlich zu schaffen. Deshalb zu den Kosten: Kosten sind beim Bauen immer ein sehr zentrales Thema und beschäftigen uns sehr stark. Die Baudirektion hat deshalb dem Regierungsrat einen Antrag vorgelegt bezüglich der Immobilieninvestitionen, einen Antrag mit einem Sparauftrag auf allen laufenden Projekten von 5 Prozent, mit einem Auftrag zur Verschiebung von einzelnen Projekten, um diese Investitionsspitze, die Sie in diesem Bericht sehen, etwas zu glätten, und enthält verschiedene Massnahmen, damit die Regierung den Immobilienbestand respektive die Immobilienentwicklung vorausschauend besser steuern kann. Der Regierungsrat hat vor einigen Wochen diesen Antrag entsprechend beschlossen, er ist übrigens öffentlich. Weitere Massnahmen bezüglich der Kosten: Wir haben den Flächenstandard «Büro» eingeführt, Sie haben das ebenfalls bereits erwähnt. Es ermöglicht uns, die vorhandenen Flächen besser zu nutzen. Und es ermöglicht uns, dass wir, wenn wir irgendwo wachsen, nicht gleich neue Flächen zumieten müssen, sondern zuerst einmal den Bestand noch besser nutzen können.

Dann haben wir zusammen mit der Bildungsdirektion ein Projekt gestartet, das den Namen «Schulbauten der Zukunft» trägt. Und da geht es um das genau Gleiche wie beim Büroflächenstandard. Es geht nämlich darum, wie viele Flächen unsere Schulen pro Schülerin, pro Schüler in Zukunft brauchen und wie das in Zukunft aussehen soll. Zusätzlich ist es mein Ziel, das Immobilienamt als Eigentümervertreter zu stärken, die Eigentümerrolle des Immobilienamts zu stärken, denn es braucht eine Instanz, die auch diese Nutzerbedürfnisse hinterfragt. Das ist natürlich eine sehr, sehr unangenehme Rolle, aber genau dieses Hin und Her wird es brauchen, um zu kosteneffizienten Lösungen zu kommen.

Zum Schluss: Bauen ist ein langfristiges Geschäft, dafür ist der KEF zu kurz. Deshalb betrachten wir in der langfristigen strategischen Immobilienplanung nicht nur vier Jahre, sondern zwölf Jahre. Wenn Sie bauen, ist das so bei dieser ganzen Immobiliensteuerung, wie wenn Sie versuchen, ein sehr grosses Schiff zu steuern. Kurzfristig passiert nicht viel, wenn Sie steuern, aber langfristig lässt sich natürlich auch ein sehr grosses Schiff steuern. Das heisst, die Immobilien kann man nur im Voraus steuern und dazu dient die LSI. Ich beantrage Ihnen im Namen

des Regierungsrates, diese langfristig strategische Immobilienplanung zu genehmigen. Besten Dank.

*Detailberatung*

*Titel und Ingress*

*I. und II.*

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.