



**Kanton Zürich  
Regierungsrat**

# **Langfristige, strategische Immobilienplanung**

**27. August 2025**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung &amp; Kernaussagen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Strategische Ziele</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Immobilienbestand</b>	<b>6</b>
<b>3.1.</b>	<b>Immobilienportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen</b>	<b>6</b>
3.1.1.	Kauf und Verkauf	7
3.1.2.	Mietverträge mit Dritten	8
3.1.3.	Gebäudezustand	8
3.1.4.	Energie und Klima	10
3.1.5.	Standards Immobilien	11
<b>3.2.</b>	<b>Mietermodell und Delegationsmodell</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Immobilienentwicklung</b>	<b>16</b>
<b>4.1.</b>	<b>Investitionsplanung Hochbau</b>	<b>16</b>
4.1.1.	Mietermodell (Leistungsgruppe Nr. 8750)	21
4.1.2.	Delegationsmodell (Leistungsgruppe Nr. 7050)	23
<b>4.2.</b>	<b>Blickpunkte</b>	<b>24</b>

## Impressum

Herausgeber:  
Regierungsrat des Kantons Zürich

Redaktion:  
Baudirektion, Immobilienamt

Datenbasis:  
Die LSI 2025 basiert auf dem Datenstand von Ende 2024.

Festgesetzt vom Regierungsrat am 27. August 2025 mit Beschluss Nr. 861/2025

# 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 2025 basiert auf dem Datenstand von Ende 2024.*

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 (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 Rapport enthalten und somit der Gesamtsicht sind Liegenschaften im Eigentum der Behörden und Rechtspflege (Konsolidierungskreis 2) sowie Gebäude der kantonalen Spitäler und psychiatrischen Kliniken im Baurechtsmodell. Die LSI berichtet somit über einen grossen Teil des kantonalen Immobilienportfolios, aber nicht über alle kantonalen oder für kantonale Aufgaben genutzten Immobilien.

2025 sind die wichtigsten Kernaussagen zum Bestand und zur Entwicklung des berücksichtigten Immobilienportfolios die folgenden:

- **1800 Hochbauten und 14 300 Grundstücke im Eigentum des Kantons**
- **Instandsetzungsbedarf nimmt über das gesamte Portfolio hinweg weiter zu.**
- **Kontinuierlicher Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen und kontinuierlicher Anstieg der Solarstromproduktion**
- **Entwicklung der Raumkosten entsprechen der hohen Bautätigkeit und dem Flächenzuwachs.**
- **Ausschöpfung der Investitionen Hochbau im Jahr 2024 bei 88%**
- **7,6 Mrd. Franken Investitionsbedarf Hochbau in den kommenden zwölf Jahren, davon 68% für Bildungsbauten**
- **Durch getroffene Steuerungsmassnahmen konnten Finanzierbarkeit und Investitionsbedarf angenähert werden.**
- **500 Mio. Franken Investitionen pro Jahr im KEF 2026–2029 stehen einem Bedarf von 690 Mio. Franken gegenüber**
- **Raumbedarf und Bauweise sind auf das Wesentliche zu reduzieren, insbesondere auch aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung und der veränderten Arbeitsweisen.**
- **Werterhalt des Bestandes und Investitionsschutz sind zu fokussieren**

## 2. Strategische Ziele

Die strategische Ausrichtung des kantonalen Immobilienportfolios ist in der Immobilienstrategie (IMS) des Kantons Zürich festgelegt (RRB Nr. 901/2017). Die wesentlichen Ziele und Handlungsbedarfe 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.

*Handlungsbedarf:*

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



### **Nachhaltige Lösungen**

Das Immobilienportfolio wird nach wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Aspekten entwickelt. Wirtschaftlichkeit und Werterhalt sind im Sinne des Umgangs mit öffentlichen Mitteln Pflicht. Die Immobilien sind möglichst flächen- und nutzungseffizient zu halten. Investitionsentscheide orientieren sich am ganzen Lebenszyklus. 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 und gesellschaftliche Entwicklungen fliessen zukunftsgerichtet in deren Entwicklung ein.

*Handlungsbedarf:*

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



### **Zentrale Steuerung**

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

*Handlungsbedarf:*

- *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. Zudem wird für künftige Entwicklungen das Alleineigentum angestrebt. Sofern zur Umsetzung der gesetzlichen Aufträge notwendig und wirtschaftlich, kann sich der Kanton Immobilien über Mietverträge sichern.

*Handlungsbedarf:*

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



### **Erfolg durch Zusammenarbeit**

Das Immobilienmanagement betrifft alle kantonalen Stellen. 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.

*Handlungsbedarf:*

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

## 3. Immobilienbestand

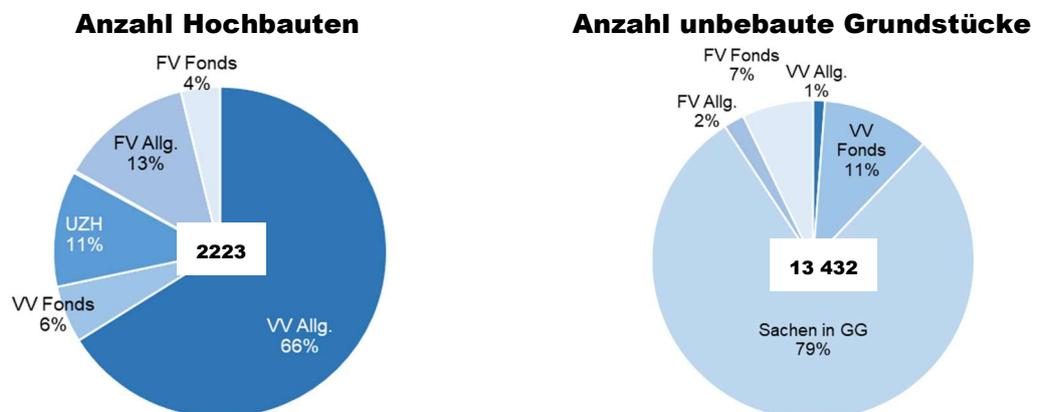
*Das Immobilienportfolio ist auch 2024 flächenmässig wenig gewachsen. Der Anteil angemieteter Fläche bleibt bei 30%. Die Anzahl instandsetzungsbedürftiger Gebäude im kantonalen Portfolio steigt weiterhin. Die Dekarbonisierung und der Ausbau der Stromproduktion durch Photovoltaik schreiten langsam, aber kontinuierlich voran. 2024 wurden im Mieter- und Delegationsmodell knapp 400 Mio. Franken in die Hochbauten investiert – etwas mehr als im Vorjahr.*

### 3.1. Immobilienportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Entsprechend der Vielfalt sowohl der öffentlichen Aufgaben als 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.

#### 1800 Hochbauten und 14 300 Grundstücke im Eigentum des Kantons



Grafik 1: Verteilung Bestand Immobilienportfolio im VV und FV (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 fast 14 300 Grundstücke, davon sind über 13400 unbebaut. Eine überwiegende Anzahl davon dient dem Gemeingebrauch (z.B. Plätze, Strassen usw.). 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	Sportfonds	Sachen in Gemeingebrauch	VV Total	FV Allgemein	Strassenfonds		FV Total
<b>Hochbauten</b>	Anzahl Gebäude Total	1'469	252	101	23	5	1'850	289	84	373	<b>2'223</b>
<b>Total</b>	Fläche (HNF) in Tsd. m2	1'372	362	-	-	-	1'734	7	13	20	<b>1'754</b>
	Anzahl Gebäude	1'105	186	101	23	5	1'420	289	84	373	<b>1'793</b>
<b>Hochbauten im Eigentum</b>	Fläche (HNF) in Tsd. m2	940	273	-	-	-	1'213	7	13	-	<b>1'213</b>
	Buchwert in Mio. Fr.	3'094	1'072	9	67	0	4'242	731	42	773	<b>5'015</b>
	Kapitalfolgekosten in Mio. Fr.	121	53	1	2	<1	177	5	<1	5	<b>183</b>
<b>Hochbauten gemietet</b>	Anzahl Gebäude	364	66	-	-	-	430	-	-	-	<b>430</b>
	Fläche (HNF) in Tsd. m2	432	89	-	-	-	521	-	-	-	<b>521</b>
	Miete in Mio. Fr./Jahr	151	50	-	-	-	201	-	-	-	<b>201</b>
	Anzahl Grundstücke	538	45	1'518	5	10'691	12'797	456	1'033	1'489	<b>14'286</b>
<b>Grundstücke</b>	Total Grundstücksfläche in Tsd. m2	16'423	760	16'109	128	150'966	184'386	6'345	5'553	11'897	<b>196'284</b>
	davon unbebaute Grundstücke	160	1	1'454	-	10'582	12'197	279	956	1'235	<b>13'432</b>
	unbebaute Grundstücke in Tsd. m2	2'573	-	14'729	-	71'498	88'799	3'086	4'987	8'073	<b>96'872</b>

Tabelle 1: Gesamtbestand Immobilienportfolio im VV und FV (Konsolidierungskreis 1)

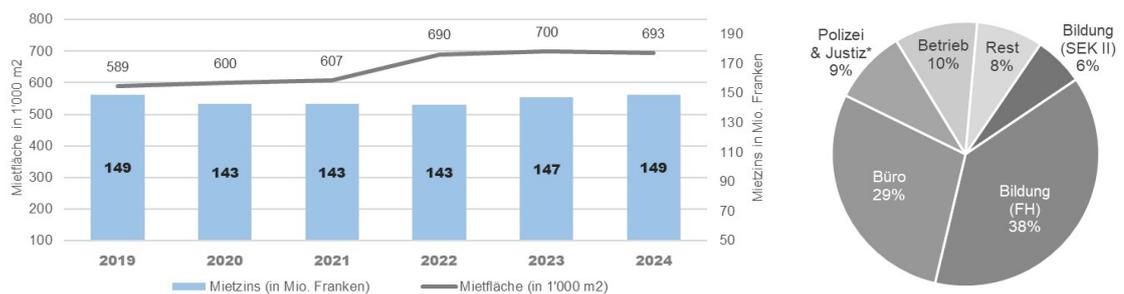
Die Zunahme an Gebäuden im allgemeinen VV gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Bereinigung und korrekte Zuteilung von Anlagen im Gemeingebrauch zurückzuführen. Die Zunahme bei den Grundstücken ist auf einzelne Zugänge, aber auch Bereinigungen, Neuaufnahmen von Parkplätzen und auf die Abparzellierung einzelner grösserer Grundstücke zurückzuführen.

### 3.1.1. Kauf und Verkauf

In den letzten zehn Jahren wurden 142 Gebäude und 264 Grundstücke mit einem Gesamtwert von knapp 200 Mio. Franken erworben. Verkauft wurden 158 Gebäude und 294 Grundstücke mit einem Gesamterlös von rund 340 Mio. Franken. Gekauft werden vor allem Naturschutzflächen und Grundstücke für Bildungs- oder Verwaltungsnutzung – wie beispielsweise 2024 Liegenschaften an der Steinacherstrasse in Wädenswil. Zudem werden vereinzelt strategische Landkäufe für künftige Aufgaben und Projekte getätigt. Verkauft werden vor allem peripher gelegene, kleine Ein- und Mehrfamilienhäuser, Bauernhöfe sowie Grundstücke in ländlicheren Gebieten und unüberbaubare Restlandflächen. Es sind allesamt Objekte, die für die gesetzlichen Aufgaben des Kantons nicht (mehr) benötigt werden. 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. Eine Anmietung erfolgt insbesondere dann, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist oder geeignete Flächen nicht im Eigentum verfügbar sind.



Grafik 2: Gemietete Flächen und Mietzinsen sowie Flächenverteilung nach Nutzungsart im Mietermodell

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*. Dieser besagt, dass Liegenschaften, für die kein mittelfristiger Bedarf für die Kernaufgaben des Kantons besteht, gehalten und vermietet oder im Baurecht abgegeben werden. Neben Wohnungen, Ladenlokalen, Restaurants usw. sowie Parkplätzen sind dies insbesondere auch Pachten oder Gebrauchsleihen von Landwirtschaftsgrundstücken und Kleinstflächen. 2024 gelangen mehrere grössere Objekte, die gegenwärtig nicht für den öffentlichen Auftrag benötigt werden, neu oder nach baulicher Instandsetzung in die Vermietung.



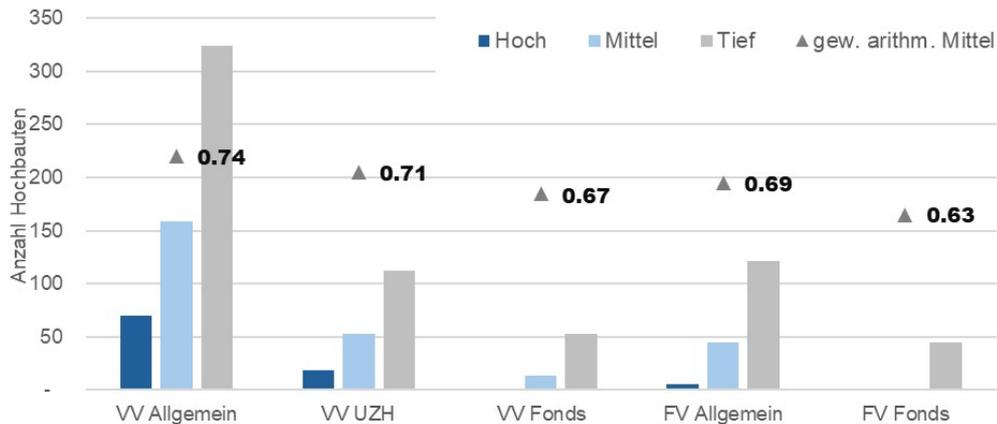
Grafik 3: Anzahl und Mietzinsvolumen an Dritte vermieteter Objekte im FV und VV

Das Mietzinsvolumen umfasst alle vermieteten Objekte im Portfolio sowie Liegenschaften im Bau, leerstehende Objekte und solche, die in Gebrauchsleihe abgegeben werden.

### 3.1.3. Gebäudezustand

Der bauliche Zustand und der Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Immobilien im Eigentum des Kantons wird periodisch erfasst. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse ermöglichen einen gezielten Einsatz von Mitteln für die Werterhaltung der Gebäude. So können Einschränkungen in der Gebrauchstauglichkeit sowie Sicherheitsrisiken, Folgeschäden und damit resultierende 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.)

## Instandsetzungsbedarf nimmt weiter zu



Grafik 4: Anzahl Gebäude nach Zustandswert pro Portfolio, ohne Baurechte (Datenbasis Anfang 2025)

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

allgemeines Verwaltungsvermögen		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnittlicher Zustandswert Total		0.76	0.73	0.75	0.71	0.74	0.74
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	15%	14%	28%	11%	12%	13%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	53%	50%	46%	52%	32%	29%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	32%	36%	26%	37%	56%	58%

Tabelle 2: Entwicklung der Zustandswerte allgemeines VV

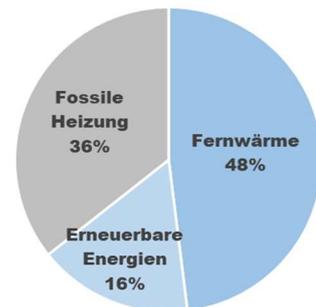
Der gewichtete, mittlere **Zustandswert im allgemeinen Finanzvermögen beträgt unverändert tiefe 0,69**. Auch hier steigt der Anteil an Gebäuden mit teilweise dringlichem Instandsetzungsbedarf weiter an. Die Liegenschaften im allgemeinen FV benötigen in den kommenden Jahren mehr finanzielle und personelle Mittel. Ziel ist damit, dass einerseits Sicherheit und Werterhalt gewährleistet und andererseits Ertragspotenziale realisiert werden können. Gleichzeitig sind Veräusserungen zu prüfen.

allgemeines Finanzvermögen		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnittlicher Zustandswert Total		-	0.72	0.72	0.69	0.69	0.69
HOCH	Zustandswert 1.00 – 0.85	-	6%	6%	3%	3%	3%
MITTEL	Zustandswert 0.84 – 0.70	-	58%	56%	51%	30%	26%
TIEF	Zustandswert 0.69 – 0.0	-	37%	38%	46%	67%	71%

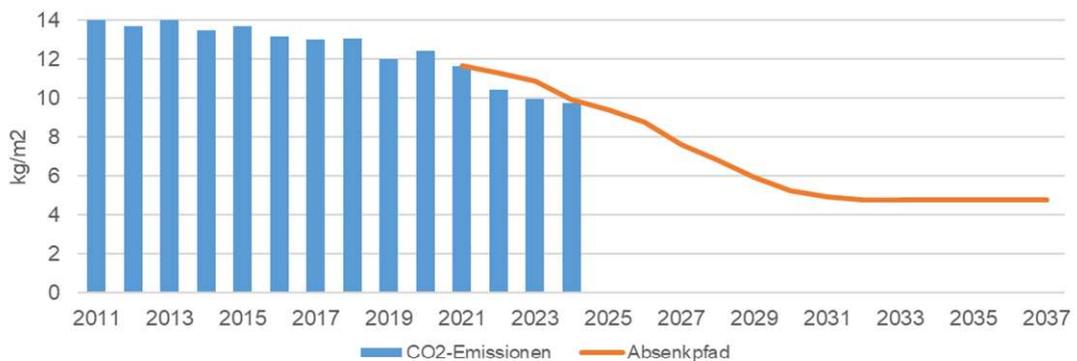
Tabelle 3: Entwicklung der Zustandswerte allgemeines FV (Ersterfassung 2020)

### 3.1.4. Energie und Klima

Der Kanton als Immobilieneigentümer kann zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses bei der Erstellung und im Betrieb der Gebäude einen grossen Beitrag leisten. Die Installation von CO<sub>2</sub>-neutralen Energiesystemen gemäss IMS und Standard Nachhaltigkeit Hochbau wird bei Neu- und entsprechenden Umbauten konsequent umgesetzt und zeigt Wirkung. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss ist rückläufig. Das Ziel der Klimastrategie (vgl. RRB Nr. 128/2022), für kantonseigene Liegenschaften bis 2030 keine Treibhausgase durch fossile Heizungen mehr auszustossen, ist mit dem bisherigen Tempo jedoch nicht erreichbar. Dies liegt zum einen an mangelnden Ressourcen, zum anderen insbesondere am hohen Anteil an Fernwärme von rund 50% der Energiebezugsfläche und der späteren Zieltermine der Fernwärmebetreiber für Netto-Null. So stagniert der Absenkpfad ab 2030 vorläufig bei rund 4 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die übrigen Wärmeerzeuger wurden identifiziert, priorisiert und entsprechende Investitionen sind geplant.



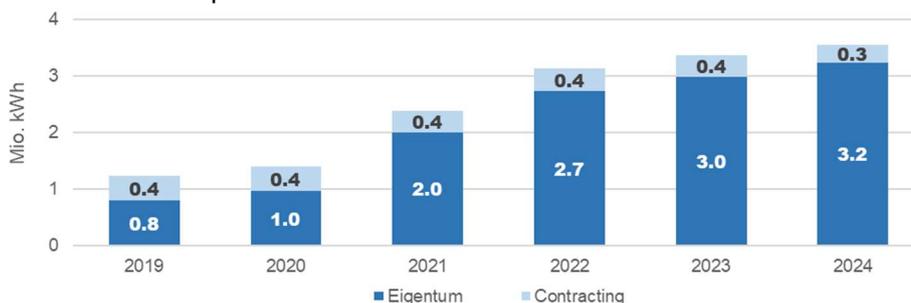
Grafik 5: Energiebezugsfläche nach Heizungstyp (allgemeines VV und FV, VV UZH., ohne Fonds und Anmiete)



Grafik 6: CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/m<sup>2</sup> (einschliesslich Fernwärme) im Mietermodell gemäss Energiecontrolling Interwatt, witterungsbereinigt

### Kontinuierlicher Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen – kontinuierlicher Anstieg der Solarstromproduktion

2024 wurden auf kantonalen Liegenschaften im Mietermodell rund 3,6 GWh Solarstrom produziert. Im allgemeinen VV und FV verbleibt ein Ausbaupotenzial auf geeigneten Dach- und Fassadenflächen von 35 GWh. Zurzeit geplante Projekte sehen den Ausbau der Photovoltaikproduktion auf rund 8 GWh bis 2028 vor.



Grafik 7: Leistung 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. Zurzeit ist der *Standard Sicherheit* von 2009 in Überarbeitung sowie ein *Standard Schulbauten* in Entwicklung.

#### *Nachhaltigkeit Hochbau*

Der *Standard Nachhaltigkeit Hochbau* (vgl. RRB Nr. 601/2021) gilt für alle Immobilien des Kantons Zürich unter dem Mieter- und Delegationsmodell. Er hat gemäss § 40a Abs. 5 OG RR keine Gültigkeit für die Immobilien der Zürcher Kantonalbank, der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich und der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich. Ebenfalls ausgenommen sind Bauten im Eigentum von kantonalen Spitälern und psychiatrischen Kliniken im Baurechtsmodell sowie der Gerichte. 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 daher im Berichtsjahr aktualisiert und die 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. Generell verfolgt der Standard das Ziel, Nachhaltigkeit als durchgängiges Prinzip über alle Lebensphasen einer Immobilie hinweg zu etablieren.

#### *Standard Büro*

Die Flächenbelegungswerte sind erstmals nach Vorgabe des neuen *Standards Büro* (vgl. RRB Nr. 650/2023) berechnet. Es können daher keine Vergleichswerte zum Vorjahr ausgewiesen werden. Die Umsetzung des neuen Standards erfolgt bei Neu- und Umbauten wie auch im Bestand. Im Bestand wird sie mittels Verdichtung insbesondere bei Wachstum oder Rochaden und damit über mehrere Jahre realisiert, um nicht unnötige Investitionen zu tätigen. Die Übergangsregelung für Gebäude der engeren Zentralverwaltung gilt, bis deren Gesamtanierung (genannt *Projekt Walche*) abgeschlossen ist.

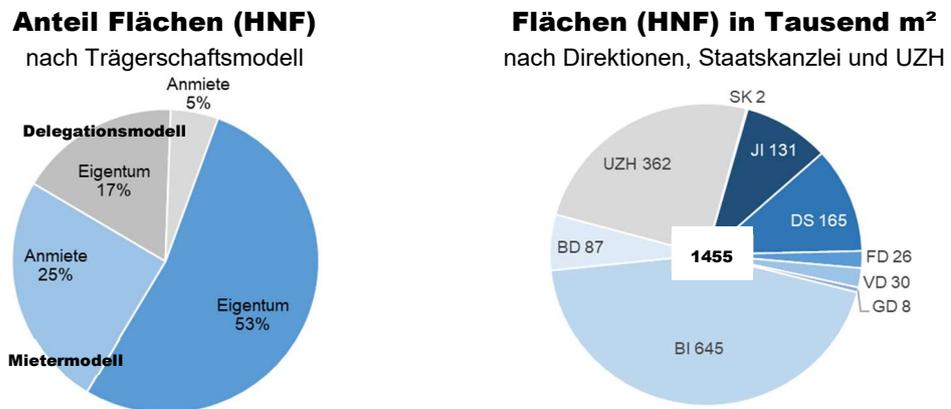
Direktion	Flächenstandardvorgabe übrige Zentralverwaltung <b>11.6 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz (AP)</b>		Flächenstandardvorgabe engere Zentralverwaltung, Übergangsregelung <b>13.6 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz (AP)</b>	
	2024	Abw. 2024 zu Vorgabe	2024	Abw. 2024 zu Vorgabe
Staatskanzlei	-	-	13.2	-0.4
Direktion der Justiz und des Innern	13.3	1.7	14.6	1.0
Sicherheitsdirektion	15.5	3.9	17.1	3.5
Finanzdirektion	15.1	3.5	15.3	1.7
Volkswirtschaftsdirektion	28.1	16.5	14.8	1.2
Gesundheitsdirektion	11.2	-0.4	-	-
Bildungsdirektion	11.6	0.0	16.6	3.0
Baudirektion	20.1	8.5	15.1	1.5

Tabelle 4: Erreichung Flächenstandard Bürobauten in der Zentralverwaltung per 31. Dezember 2024

Der hohe Flächenbelegungswert bei der Volkswirtschaftsdirektion resultiert daraus, dass der Personalbedarf im Amt für Arbeit – in Abhängigkeit von der Arbeitslosenquote – zurzeit tief ist, während die genutzte Fläche gleich geblieben ist.

### 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.



Grafik 8: Verteilung Hauptnutzfläche (HNF) im Mieter- (Direktionen, Staatskanzlei) und Delegationsmodell (UZH)

Flächenveränderungen gegenüber dem Vorjahr sind vor allem in der Bildungsdirektion sowie der UZH zu verzeichnen. Die Zunahme ist hauptsächlich auf die Schulraumprovisorien der Stadtzürcher Kantonschulen am Irchel, an der Hohlstrasse sowie auf die Erweiterung der Kantonsschule Limmattal zurückzuführen.

		SK	JI	DS	FD	VD	GD	BI	BD	UZH
<b>Total</b>	Objekte	2	91	225	9	25	14	264	184	252
<b>Hochbauten</b>	Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	2	131	165	26	30	8	645	87	362
<b>Nutzungsarten</b>	Top3 Flächen pro Direktion	Büro 100%	Gefängnis 33%	P.JZ 21%	Büro 86%	Büro 86%	Büro 52%	Bildung 93%	Büro 36%	Büro 30%
			Büro 16%	Büro 17%	Industrie 9%	ZVV 8%	Labor 4%	Büro 6%	Bildung 24%	Labor 27%
			Pol.&Justiz 12%	Betrieb 14%	Kultur 3%	Betrieb 7%	Stallungen 6%		Stallungen 13%	Lager 15%
<b>Nutzungskosten in Mio. Fr./Jahr</b>		0.7	74.3	72.0	10.9	10.7	3.4	238.5	43.3	68.8

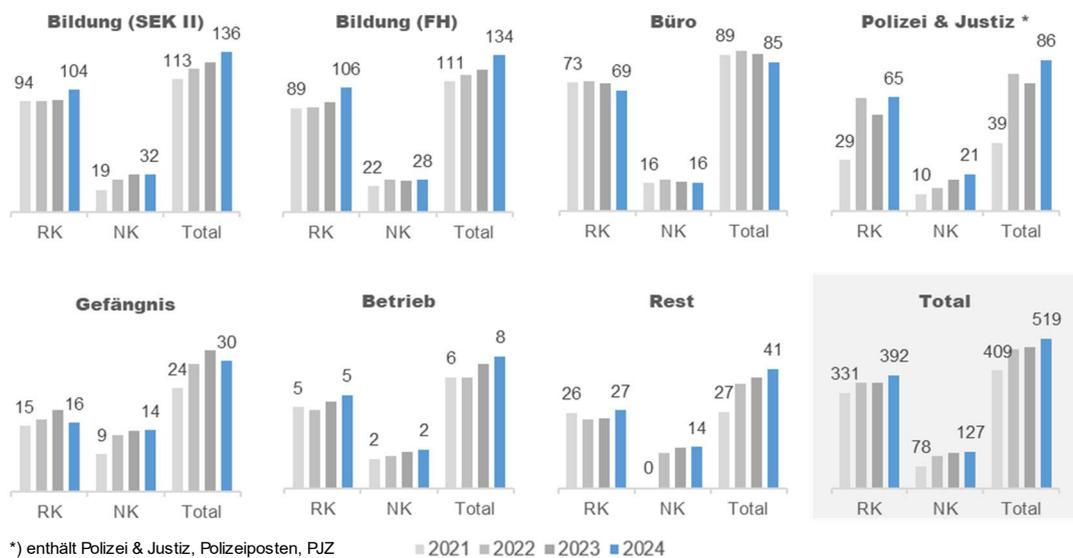
Tabelle 5: Hochbauten und Nutzungsarten je Direktion, Staatskanzlei und UZH und 2024 verrechnete Nutzungskosten auf Basis der Richtpreise in RRB Nr. 310/2023 bzw. Kapitalfolgekosten im Delegationsmodell der UZH

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 Budget und KEF festgelegten Richtpreise nach Nutzungsart verrechnet. Relevante Abweichungen zwischen den verrechneten und den effektiven Kosten werden über die Anpassung der Richtpreise in den Folgejahren schrittweise ausgeglichen.

	Bildung (SEK II)	Bildung (FH)	Büro	Polizei & Justiz*	Gefängnis	Betrieb	Rest	Total / Durchschnitt
Hochbauten Fläche (HNF) in Tsd. m <sup>2</sup>	420	243	187	94	43	26	119	1'132
Anteil Fläche Eigentum / Miete in %	88 / 12	24 / 76	43 / 57	82 / 18	100 / 0	80 / 20	84 / 16	66 / 34
Effektive Kosten in Mio. Fr./Jahr	135.9	133.5	84.9	86.1	29.9	7.6	41.4	519.5

Tabelle 6: Flächen und effektive Kosten nach Nutzungsart im Mietermodell

Die effektiven Raumkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rund 30 Mio. Franken gestiegen. In der Nutzungsart *Bildung (SEK II)* sind die höheren Raumkosten insbesondere auf Flächenerweiterungen zurückzuführen. Im Bereich der Fachhochschulen sind Flächenerweiterungen und höhere Abschreibungen aufgrund des grossen Investitionsvolumens im Bestand zu verbuchen (z.B. Laborgebäude und Bibliothek in Winterthur). Grund für die Schwankungen der Raumkosten in der Nutzungsart *Polizei & Justiz* sind die Anpassungen der Abschreibungsvorgaben für sicherheitsrelevante Anlagen. Die gesamthafte Nebenkosten (einschliesslich Betriebskosten) sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 Mio. Franken gestiegen, was der Flächenerweiterung entspricht.



Grafik 9: Effektive Kosten der grössten Nutzungsarten im allgemeinen VV, in Mio. Franken

### Entwicklung Raumkosten gemäss Bautätigkeit und Flächenzuwachs

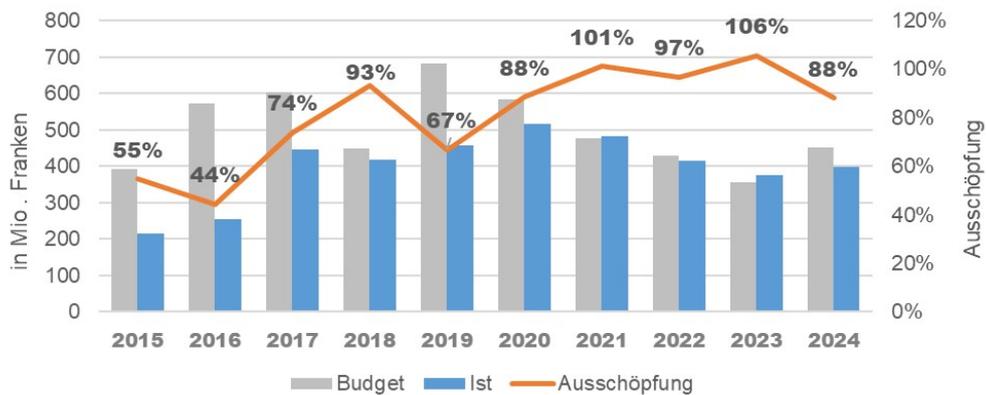
Aussagekräftiger bezüglich der Kostenentwicklung sind die Kosten pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Hauptnutzfläche (HNF). **Die Raumkosten pro m<sup>2</sup> HNF sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr gestiegen.** Grund dafür sind höhere Kapitalfolgekosten infolge der Bautätigkeit im Bestand in den letzten Jahren. Der Anstieg der Nebenkosten pro m<sup>2</sup> HNF hat sich hingegen abgeschwächt, nachdem diese in den Vorjahren aufgrund steigender Energie-, Material- und Instandhaltungskosten kontinuierlich zugenommen hatten.



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

### Ausschöpfung der Investitionen Hochbau im Jahr 2024 bei 88%

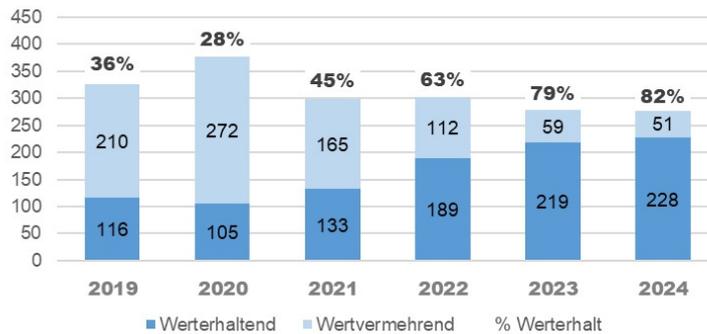
Die Investitionen Hochbau liegen seit Einführung des Mieter- und Delegationsmodells 2019 im Schnitt bei rund 450 Mio. Franken pro Jahr. Davon fielen einschliesslich Grundstückübertragungen durchschnittlich 330 Mio. Franken auf das Mietermodell, d.h. auf das allgemeine VV, und 118 Mio. Franken auf das Delegationsmodell.



Grafik 11: Ausschöpfungsquote 2015 bis 2024 (ab 2019 Einführung des Mieter- und Delegationsmodells)

2024 wurde im Mietermodell und übrigen allgemeinen VV eine Ausschöpfung von 99% erreicht. Im Delegationsmodell beträgt sie mitunter aufgrund des verzögernden Rekurses beim Projekt *FORUM UZH* nur 63%.

Gemäss IMS sind werterhaltende Massnahmen im Bestand den Investitionen in Neubauten vorzuziehen. Dies ist seit 2022 gelungen und erreicht 2024 mit 82% an werterhaltenden Investitionen im Mietermodell ein dem vorhandenen Instandsetzungsstau angemessenes, hohes Niveau.



Grafik 12: Anteil werterhaltender/wertvermehrender Hochbauinvestitionen im allgemeinen VV, in Mio. Franken

Um den in Kapitel 3.1.3 dargelegten Zustand des Portfolios zu verbessern, sind weiterhin zwingend werterhaltende Investitionen gegenüber wertvermehrenden vorzuziehen.

## 4. Immobilienentwicklung

*Der Erhalt und die Entwicklung des Immobilienbestands ebenso wie die Bereitstellung wachstumsbedingter Infrastruktur müssen finanziert werden können. Der Investitionsbedarf Hochbau über die kommenden zwölf Jahre hat sich gegenüber der LSI 2023 um 10% reduziert. Die vom Regierungsrat ergriffenen Reduktionsmassnahmen zeigen Wirkung. Für die Investitionen Hochbau im KEF 2026–2029 resultiert gegenüber dem Bedarf eine Reduktion von knapp 30%, was einer vorsichtigen, aber realistischen Investitionsplanung entspricht. Ziel ist, die Investitionsausgaben ohne irreversible Kosten zu drosseln und dabei eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios nicht zu gefährden. Zur besseren Lesbarkeit zeigen die Grafiken rückblickend nur noch die letzten vier Jahre (anstatt wie bisher seit 2019). Zudem wird der Investitionsbedarf in Text und Darstellung klarer vom Investitionsprogramm und den im KEF effektiv bewilligten Mitteln abgegrenzt.*

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 2050 auf knapp 1,9 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen (gemäss Referenzszenario 2025 des Bundesamtes für Statistik). 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 in einem frühen Stadium die Ermittlung, Sicherung und Entwicklung geeigneter Standorte. Letzteres etwa durch Gebietsentwicklung, die Schaffung von Planungsrecht und weitere vorbereitende Massnahmen. Vermehrt sind Provisorien und Rochadeflächen notwendig, die dank hoher Funktionalität und einheitlicher Qualität mehrfach nutzbar sind. **Wertvolles Entwicklungspotenzial bietet der Immobilienbestand.** Dieses ist mittels neuer Nutzungskonzepte 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 seit lange vorhandene Instandsetzungsstau ist dringend abzubauen**, sodass Gebäudesicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Werterhalt gewährleistet werden können. Nur so können zunehmend auftretende Schaden- und Sicherheitsfälle (und folglich auch Eigentümerhaftung) sowie unnötige Betriebskosten und Sicherheitsrisiken verringert werden.

Zielsetzung einer guten Investitionsplanung sind inhaltlich zusammenhängende und zeitlich richtig terminierte Investitionen in einer Höhe, die zu tiefen wiederkehrenden Kosten führt (gemäss IMS, Grundsatz Lebenszykluskosten vor Investitionskosten).

### 4.1. Investitionsplanung Hochbau

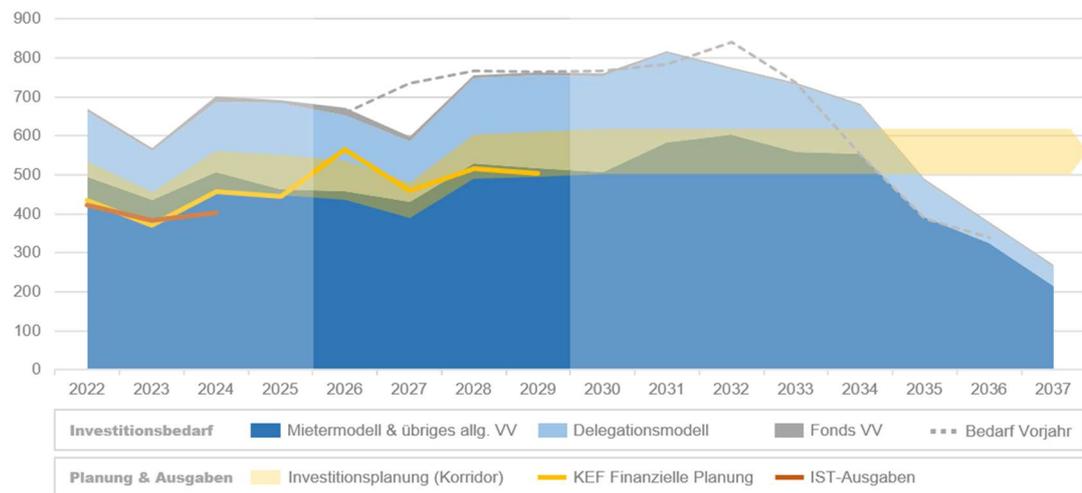
Erhalt und Entwicklung des Immobilienbestands ebenso wie die Bereitstellung wachstumsbedingter Infrastruktur müssen finanziert werden können. Mit der Investitionsplanung Hochbau samt Priorisierung der Investitionsvorhaben sollen die vorhandenen finanziellen Mittel zielgerichtet eingesetzt werden.

Basis bildet der **Investitionsbedarf Hochbau**. Dieser entspricht allen bisher erfassten laufenden, geplanten oder vorgesehenen Investitionsvorhaben Hochbau (bestehend 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 kreditsprechenden Instanzen bewilligt.

Der Grossteil des Investitionsbedarfs entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und rund ein Viertel auf das Delegationsmodell der UZH. Gegenüber der Vorjahresbetrachtung (d.h. 2025–2036) wurde der Investitionsbedarf Hochbau für die kommenden zwölf Jahre (d.h. 2026–2037) **um 0,8 Mrd. Franken auf 7,6 Mrd. Franken reduziert**. Einige Vorhaben wurden um bis zu zwei Jahre verschoben. Zudem wurde der voraussichtliche Bedarf Anfang der 2030er-Jahre verringert. Die Hochbauinvestitionen sind zu rund **49% für Instandsetzungen des Bestands und zu 51% für Neubauten** vorgesehen. Dieses Verhältnis ist angesichts der Zustandsbewertung gemäss Kapitel 3.1.3. nicht adäquat.

### 7,6 Mrd. Franken Investitionsbedarf in den kommenden zwölf Jahren



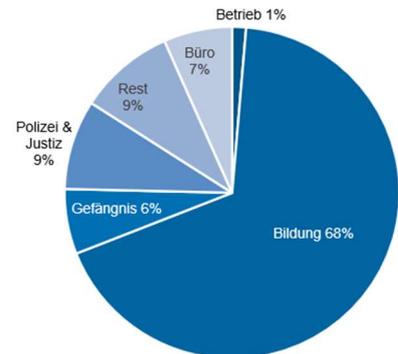
Grafik 13: Investitionsbedarf und -planung Hochbau bis 2037, in Mio. Franken

Der Investitionsbedarf steigt ab 2028 bis in die 2030er-Jahre auf rund 760 Mio. Franken pro Jahr. Dies ist mitunter anstehenden grossen Gesamtsanierungen (z.B. Kantonschulen in der Stadt Zürich, engere Zentralverwaltung usw.) und grösseren Grundstücksüberträgen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen geschuldet (z.B. das Areal Hohlstrasse, anteilig für die geplante neue Kantonsschule Aussersihl, Agroscope-Areal in Wädenswil für die ZHAW, Schloss Laufen und weitere). Aufgrund von nicht planbaren, jedoch erfahrungsgemäss eintretenden Verzögerungen und Anpassungen der Projekte wird der jährliche Investitionsbedarf nie vollständig umgesetzt. Die Reduktion liegt erfahrungsgemäss bei 20% bis 35%. Dieser Prozentsatz ist abhängig davon, wie hoch der Anteil an Projekten in der ausgabenintensiven Realisierungsphase ist. Entsprechend sieht die **Investitionsplanung 2026 bis 2029 durchschnittliche Investitionen von 500 Mio. Franken pro Jahr vor. Ab 2030 sind jährliche Investitionen zwischen 500 Mio. und 620 Mio. Franken geplant**. Es ist davon auszugehen, dass der hohe Investitionsbedarf – infolge des Wachstums sowie des abzubauenen Instandsetzungsstaus – auch nach 2034 auf einem hohem Niveau verbleibt, jedoch nicht weiter ansteigen wird.

## 68% des Investitionsbedarfs bis 2037 entfällt auf Bildungsbauten

Investiert werden soll weiterhin hauptsächlich in den Bildungsbereich, d.h. in Mittel-, Berufsfach- und Fachhochschulen und UZH, aber auch in den Strafvollzug, Sicherheitsaufgaben sowie in Instandsetzungen von Verwaltungsflächen. Der Investitionsbedarf der kommenden zwölf Jahre im Mieter- und Delegationsmodell – also ohne Berücksichtigung der kantonalen Spitäler, Psychiatrien und der Rechtspflege – verteilt sich zurzeit wie folgt auf die Nutzungsbereiche:

- **68% für Bildung**  
davon 31% für Mittel- und Berufsfachschulen,  
13% für die drei Fachhochschulen und  
24% für die Universität Zürich
- **15% für Justiz und Sicherheit**  
(Polizei, Justiz, Gefängnisse)
- **17% für allgemeine Verwaltung und Übriges**  
(Büro, Betrieb, Dienste usw.)



Grafik 14: Anteile der Nutzungsbereiche am Investitionsbedarf Hochbau im Mieter- und Delegationsmodell 2026 bis 2037

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		KEF26	KEF27	KEF28	KEF29	2026-2029	Prognose 2030-2033	Prognose 2034-2037	LSI 2026-2037	Prognose Total
<b>Grossprojekte ab 100 Mio.</b>	<b>25</b>	<b>279</b>	<b>237</b>	<b>346</b>	<b>376</b>	<b>1'238</b>	<b>1'599</b>	<b>1'102</b>	<b>3'939</b>	<b>5'854</b>
<b>Projekte 20 - 100 Mio.</b>	<b>63</b>	<b>172</b>	<b>152</b>	<b>203</b>	<b>215</b>	<b>742</b>	<b>1'044</b>	<b>487</b>	<b>2'273</b>	<b>3'160</b>
<b>Projekte 4 - 20 Mio.</b>	<b>88</b>	<b>109</b>	<b>111</b>	<b>103</b>	<b>95</b>	<b>418</b>	<b>163</b>	<b>83</b>	<b>663</b>	<b>985</b>
<b>Projekte bis 4 Mio.</b>	<b>271</b>	<b>91</b>	<b>86</b>	<b>97</b>	<b>70</b>	<b>344</b>	<b>263</b>	<b>132</b>	<b>738</b>	<b>766</b>
<b>Total Investitionsausgaben (Bedarf)</b>	<b>447</b>	<b>651</b>	<b>586</b>	<b>749</b>	<b>756</b>	<b>2'742</b>	<b>3'068</b>	<b>1'804</b>	<b>7'614</b>	<b>10'766</b>
<b>Reduktion (Priorisierung)</b>		<b>-106</b>	<b>-139</b>	<b>-243</b>	<b>-264</b>	<b>-752</b>				
<b>Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)</b>		<b>545</b>	<b>447</b>	<b>507</b>	<b>492</b>	<b>1'990</b>				

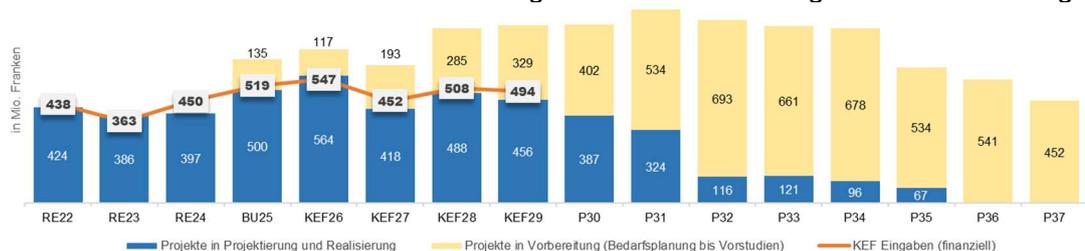
Tabelle 7: Planungsübersicht Investitionsvorhaben Hochbau (Mieter-, Delegationsmodell, übriges allgemeines VV und Fonds VV); Beträge gerundet

Von allen erfassten Projekten sind 60% kleine Projekte, d.h. mit Kosten unter 4 Mio. Franken. Sie beanspruchen nur rund 10% des Investitionsvolumens, jedoch überdurchschnittlich viele personelle Mittel. Über **50% des Investitionsbedarfs in den kommenden zwölf Jahren entfällt auf Grossprojekte ab 100 Mio. Franken**. Mit 21 von insgesamt 25 Grossprojekten beanspruchen Bildungsbauten im Mieter- und Delegationsmodell über 80% des Investitionsbedarfs in dieser Projektkategorie.



## 500 Mio. Franken Investitionen Hochbau pro Jahr im KEF 2026–2029 stehen 690 Mio. Franken jährlichen Investitionsbedarfs gegenüber

Der Investitionsbedarf Hochbau übersteigt stets dessen Planung und die tatsächlichen Ausgaben. Verringerungen treten ein, weil die Projekte nicht allesamt innerhalb der geplanten Termine oder im beabsichtigten Umfang realisiert werden (z.B. aufgrund von Rekursen, fehlenden personellen Mitteln, Beststellungsänderungen). Die durchschnittliche Reduktion um 28% im KEF 2026–2029 trägt diesem Umstand angemessen Rechnung.



Grafik 15: Geplante Investitionsvorhaben Hochbau mit bewilligten Investitionskrediten (blau) und in Vorbereitung (gelb) im Mieter-, Delegationsmodell und übrigen allgemeinen VV

Die Realisierung der Immobilienprojekte steht unter dem Vorbehalt, dass sie im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann. 2026 überschreiten die bewilligten Projektierungs- und Objektkredite die KEF-Planung bereits. Jedoch erlauben die unplanbaren Verringerungen des Budgetbedarfs (z.B. aufgrund von Verzögerungen durch Rekurse usw.) in einem grossen Portfolio eine entsprechende Überplanung. Mittel, die für verzögerte Vorhaben nicht im geplanten Budget- oder KEF-Jahr anfallen, können für andere, nicht im KEF berücksichtigte Hochbauprojekte eingesetzt werden. Ohne diese agile **Möglichkeit zur Überplanung** können die bewilligten Mittel nicht ausgeschöpft werden und es würden ohne Not zusätzliche Projekte verzögert.

Die geplanten Projekte dienen entweder der Deckung konkreter Bedarfe zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags oder dem Werterhalt kantonseigener Immobilien. Diese Bedarfe müssen sowohl wirtschaftlich als auch zeitlich angemessen gedeckt werden. Andernfalls besteht das Risiko, dass der öffentliche Auftrag nicht effizient erfüllt werden kann, die betreffende Immobilie an Wert verliert oder eine aufwendigere und teurere Instandsetzung oder Ersatzlösung notwendig wird.

Darüber hinaus führen Eingriffe in fortgeschrittene Projektphasen, etwa durch Verschiebungen oder Umplanungen, erfahrungsgemäss zu erheblichen Mehrkosten. Zugleich muss der Flächenbedarf oft durch verstärkten Unterhalt oder gar temporäre Anmietungen gedeckt werden – was die Kosten zusätzlich erhöht.

Nicht zuletzt können Verschiebungen Auswirkungen auf vertragliche Vereinbarungen mit Gemeinden, Unternehmen oder Dritten haben. Werden festgelegte Termine und Verpflichtungen nicht eingehalten, drohen Vertragsverletzungen oder Neuverhandlungen – oft zulasten des Kantons.

Sparpotenzial in der Bedarfsformulierung und Umsetzung ist indessen vorhanden und wird systematisch identifiziert und aktiv genutzt, z.B. durch Priorisierung der Projekte. Dafür müssen bereits in frühen Projektphasen Verschiebungsmöglichkeiten geprüft, Prioritäten gesetzt und dringliche Vorhaben gezielt vorgezogen werden. Um den 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 werden.

## **Reduktion Raumbedarf und Bauweise auf das Wesentliche**

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 (insbesondere auch aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung und veränderten Arbeitsweisen) werden massgebliche Weichen bezüglich der späteren Kosten gestellt. Der Fokus ist auf organisatorische statt baulicher 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 Immobilienstrategie festgelegt. Die wirkungsvollste Massnahme zur Minderung der Investitionskosten Hochbau und zur allgemeinen Ressourcenschonung liegt in der Reduktion des Flächenverbrauchs und der Erhöhung der Flächeneffizienz und 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.

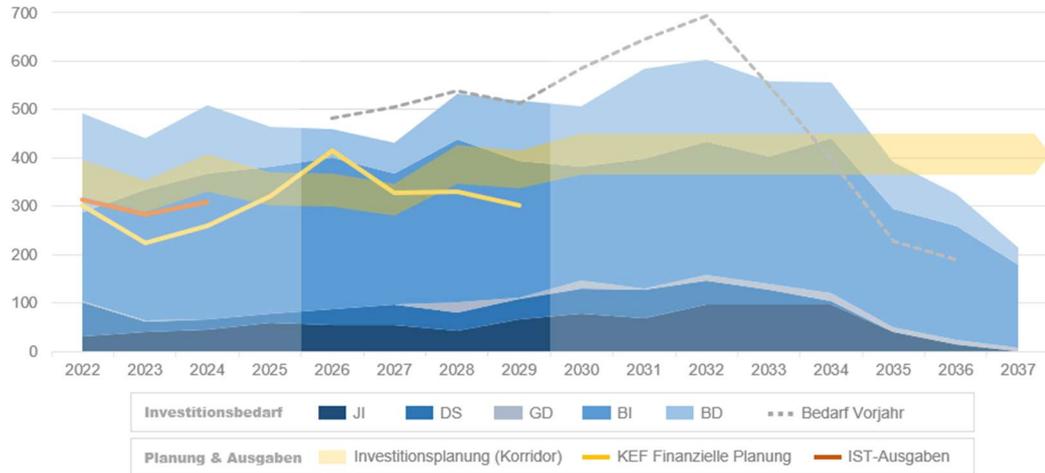
## **Fokus auf Werterhalt und Investitionsschutz**

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**. Schliesslich beruhen die hervorragenden Standortqualitäten des Kantons Zürich gerade auch auf seinem öffentlichen Angebot, der baulichen Infrastruktur und der Ausgewogenheit zwischen Freiraum und Bebauung.

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

Gegenüber der Vorjahresplanung konnte im Mietermodell der Bedarf reduziert werden. Dies zeigt sich insbesondere Anfang der 2030er-Jahre dank der Umsetzung des neuen *Standards Büro*, der Redimensionierung des Flächenbedarfs der Fachhochschulen und weiteren Sparmassnahmen. So sinkt der Investitionsanteil im Mietermodell für den Bildungsbereich über die kommenden zwölf Jahre um rund 10% auf 57%, davon zwei Drittel für Mittel- und Berufsfachschulen und ein Drittel für die Fachhochschulen. Rund 23% beanspruchen Vorhaben der Baudirektion. Dies umfasst die gemischtgenutzten Bezirksanlagen, die engere Zentralverwaltung samt Projekt *Walche Zürich*, die Rochadegebäude Zoll- und Zeughausstrasse sowie Denkmäler und Kulturgüter wie das Grossmünster, Rathaus oder die Klosterinsel Rheinau. Rund 18% teilen sich Vorhaben für die Sicherheitsdirektion und die Direktion der Justiz und des Innern.

Im Mietermodell wurden die Investitionen in den letzten Jahren gegenüber Bedarf und Planung empfindlich gekürzt, weshalb Nachtragskredite beansprucht werden mussten. Im KEF 2026–2029 fällt die Kürzung dank der Gleichbehandlung mit anderen Investitionsvorhaben tiefer aus.



Grafik 17: Geplante Investitionsausgaben nach bestellenden/nutzenden Direktionen in der Leistungsgruppe Nr. 8750

**Vom Gesamtbedarf in der KEF-Periode sind gut 70% im KEF eingestellt. Dies entspricht einer hohen, aber realistischen Planungsreduktion.** Über die KEF-Jahre ist sie allerdings aufgrund der 1:1 zugrunde liegenden Vorhaben gemäss Investitionspriorisierung stark zunehmend. Im Jahr 2026 werden rund 400 Mio. Franken und damit 96% der eingestellten Mittel für unter Ausschluss fallende Vorhaben benötigt. Es sind dies mitunter Grossvorhaben, die im Bau (d.h. in der Realisierungsphase) und somit investitionsstark sind, sowie Instandsetzungsarbeiten und Sofortmassnahmen zur Erhaltung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Immobilien aufgrund von deren Zustand. Die hohen Schwankungen der Reduktion gegenüber Bedarf von 10% im Jahr 2026 bis über 40% im Jahr 2029 werden sich kaum jahresscharf umsetzen lassen. **Ab 2030 ist mit Investitionen von 370 Mio. bis 450 Mio. Franken pro Jahr zu rechnen.**

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		KEF26	KEF27	KEF28	KEF29	KEF 2026-2029	Prognose 2030-2033	Prognose 2034-2037	LSI 2026-2037	Prognose Total
<b>Grossprojekte ab 100 Mio.</b>	<b>18</b>	<b>162</b>	<b>148</b>	<b>202</b>	<b>196</b>	<b>708</b>	<b>1'065</b>	<b>935</b>	<b>2'708</b>	<b>3'404</b>
<b>Projekte 20 - 100 Mio.</b>	<b>51</b>	<b>139</b>	<b>127</b>	<b>188</b>	<b>199</b>	<b>653</b>	<b>969</b>	<b>442</b>	<b>2'064</b>	<b>2'508</b>
<b>Projekte 4 - 20 Mio.</b>	<b>67</b>	<b>99</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>93</b>	<b>389</b>	<b>121</b>	<b>49</b>	<b>558</b>	<b>621</b>
<b>Projekte bis 4 Mio.</b>	<b>143</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	<b>188</b>	<b>98</b>	<b>59</b>	<b>344</b>	<b>369</b>
<b>Total Investitionsausgaben (geplant)</b>	<b>279</b>	<b>458</b>	<b>431</b>	<b>531</b>	<b>518</b>	<b>1'938</b>	<b>2'252</b>	<b>1'485</b>	<b>5'675</b>	<b>6'903</b>
<b>Reduktion (Priorisierung)</b>		<b>-43</b>	<b>-104</b>	<b>-201</b>	<b>-217</b>	<b>-565</b>				
<b>Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)</b>		<b>415</b>	<b>327</b>	<b>330</b>	<b>301</b>	<b>1'373</b>				

Tabelle 9: Planungsübersicht Mietermodell, allgemeines VV; Beträge gerundet

### Mittel- und Berufsfachschulen

Bis Mitte der 2030er-Jahre werden in **Uetikon am See** und in **Au-Wädenswil** zwei neue Kantonsschulen (KS) errichtet. Ende der 2030er-Jahre sollen die *KS Aussersihl* in Zürich und die *KS Glattal* in Dübendorf bezogen werden. Zur Sicherstellung des kurzfristig benötigten Schulraums wurde mit dem Bau des Provisoriums auf dem Areal der Empa in Dübendorf begonnen, und in Affoltern am Albis soll ab 2028 eine Filiale der *KS Limmattal* errichtet werden. Bei vielen **Kantonsschulen in der Stadt Zürich sind Gesamtinstandsetzungen** erforderlich. Die notwendige **Rochadefläche** konnte auf dem *Campus Irchel* der UZH 2024 bereitgestellt werden. Nach der *KS Zürich Nord* werden 2027 das Mathematisch-Naturwissenschaftliche Gymnasium und das Realgymnasium Rämibühl vorübergehend auf den Irchel ziehen. Der Neubau für die *Baugewerbliche Berufsschule Zürich* auf der **Berufsbildungsmeile** wurde fertiggestellt und Potenzialanalysen für die Entwicklung des weiteren Gebiets aufgenommen.

### Fachhochschulen

Die Bauarbeiten der ersten Etappe auf dem Campus Technikumstrasse der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in **Winterthur** schreiten voran. In **Zürich** soll direkt am Bahnhof Oerlikon ein zweiter Standort für die Pädagogische Hochschule Zürich entstehen, und für die ZHAW werden Flächen neben dem Polizei- und Justizzentrum vorgesehen. Am Standort **Wädenswil** wurde im Berichtsjahr die Testplanung als Grundlage für die zukünftige Entwicklung der ZHAW abgeschlossen.

### Bauten für Justiz und Sicherheit

Für den Ersatzneubau des **Gefängnisses Zürich** laufen die Projektierungsarbeiten. In der **Justizvollzugsanstalt Pöschwies** stehen grössere Instandsetzungsmassnahmen an, zudem sollen bis 2032 120 zusätzliche Haftplätze geschaffen und damit betriebliche Synergien optimiert werden. Für die Erweiterung der **Bezirksanlage Uster** wurde im Berichtsjahr das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen.

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

Die UZH hat im Berichtsjahr ihre **Portfoliostrategie Immobilien UZH** verabschiedet und somit strategische Massnahmen für eine aktive Steuerung der räumlichen und inhaltlichen Entwicklung festgelegt. Weiterhin liegt der Fokus darauf, das prognostizierte Wachstum an Studierenden und Mitarbeitenden ressourcenschonend aufzufangen und gleichzeitig den vorhandenen Instandsetzungsstau abzubauen.

Projektkategorie	Anzahl Projekte	Prognostizierte Investitionsausgaben in Mio. Franken (gerundet)								
		KEF26	KEF27	KEF28	KEF29	KEF 2026-2029	Prognose 2030-2033	Prognose 2034-2037	LSI 2026-2037	Prognose Total
<b>Grossprojekte ab 100 Mio.</b>	<b>7</b>	<b>117</b>	<b>89</b>	<b>144</b>	<b>180</b>	<b>530</b>	<b>534</b>	<b>167</b>	<b>1'231</b>	<b>2'450</b>
<b>Projekte 20 - 100 Mio.</b>	<b>12</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>89</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>209</b>	<b>652</b>
<b>Projekte 4 - 20 Mio.</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>34</b>	<b>105</b>	<b>364</b>
<b>Projekte bis 4 Mio.</b>	<b>128</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>56</b>	<b>40</b>	<b>156</b>	<b>165</b>	<b>73</b>	<b>394</b>	<b>397</b>
<b>Total Investitionsausgaben (geplant)</b>	<b>171</b>	<b>193</b>	<b>155</b>	<b>218</b>	<b>238</b>	<b>804</b>	<b>816</b>	<b>319</b>	<b>1'939</b>	<b>3'863</b>
<b>Reduktion (Priorisierung)</b>		<b>-63</b>	<b>-35</b>	<b>-42</b>	<b>-47</b>	<b>-187</b>				
<b>Total Investitionsausgaben (finanzielle Eingabe)</b>		<b>130</b>	<b>120</b>	<b>177</b>	<b>191</b>	<b>617</b>				

Tabelle 10: Planungsübersicht Delegationsmodell; Beträge gerundet

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren einschneidenden Reduktion der Investitionen für das Delegationsmodell im KEF 2025–2028 hat die UZH ihre Bedarfsplanung angepasst. Die Drosselung der Investitionen führt im Immobilienportfolio der UZH, das einen hohen Anteil instandsetzungsbedürftiger Bestandsbauten umfasst, mitunter zu einem **erhöhten Bedarf an überbrückenden, stabilisierenden Massnahmen**. Die Reduktion gegenüber dem aktualisierten Bedarf im KEF 2026–2029 fällt gegenüber dem KEF des Vorjahres mit durchschnittlich knapp 25% deutlich geringer aus.

Beim Neubau **FORUM UZH** als Lehr- und Lernzentrum im Hochschulgebiet Zürich Zentrum hat die Realisierung begonnen, nachdem ein Rekurs bei einer Auftragsvergabe den Baustart verzögert hatte. Die Projektierung für den Ersatzneubau **Zentrum für Zahnmedizin** ist abgeschlossen. Aufgrund der Auswirkungen der Einsparungen beim **FORUM UZH** und der Drosselung der Investitionen Hochbau musste die Realisierung des Rochadebaus **PORTAL UZH** sowie die aller Folgestappen der Gesamtinstandsetzung des Campus Irchel terminlich verschoben werden. Die Erneuerung der inzwischen über 50 Jahre alten Gebäude wird ohne eine Erhöhung des Investitionsvolumens für das Delegationsmodell kaum umsetzbar sein.

## 4.2. Blickpunkte

Hier werden einzelne herausragende Entwicklungen des laufenden Jahres thematisiert.

### **Systematisierung Erhaltungsplanung**

Die bestandesgetriebene Bedarfsplanung (bzw. Erhaltungsplanung nach SIA 469) dient der frühzeitigen Erkennung und kontinuierlichen Planung von räumlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit des Bestands im Verwaltungs- und Finanzvermögen. Diese gilt es portfolioweit zu systematisieren und zu vereinheitlichen. Im Berichtsjahr werden die diesbezüglichen Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen überprüft und insbesondere auf prozessualer Ebene Verbesserungsmassnahmen initiiert.

### **Verbesserung der baulichen Hindernisfreiheit**

Der Kanton hat die Zugänglichkeit von rund 110 kantonalen Gebäuden im Rahmen des Aktionsplans Behindertenrechte systematisch erfasst und bestehende bauliche Hindernisse analysiert. Daraus wurden konkrete Handlungsfelder abgeleitet und mit Fachpersonen sowie Menschen mit Behinderung gespiegelt, um die Situation wirksam zu verbessern. Durch bauliche, betriebliche und sensibilisierende Massnahmen soll die Hindernisfreiheit künftig systematisch mitgedacht und in den Abläufen der Verwaltung verankert werden.

### **Werterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen**

Der Kanton verfügt über 130 Wohnliegenschaften, mehrheitlich im Raum Zürich und Winterthur, die in den kommenden zwölf Jahren saniert und/oder entwickelt werden müssen. Als Vermieter und Werkeigentümer muss der Kanton die Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Werterhalt der Liegenschaften gewährleisten. Im Berichtsjahr wurde ein stufenweises und ressourcenschonendes Vorgehen zur Instandsetzung der Wohnliegenschaften definiert. Ziel ist die Reduktion bestehender Risiken und Unterhaltskosten sowie die Vermeidung von Reputationsschäden bei möglichst optimiertem Ressourcenaufwand.