

4. Langfristige strategische Immobilienplanung LSI 2024

Antrag des Regierungsrates vom 28. August 2024 und gleichlautender Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 22. Oktober 2024

Vorlage 5979

Ratspräsident Jürg Sulser: Eintreten ist gemäss Paragraf 89 Kantonsratsgesetz obligatorisch.

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB): Zum Auftakt der jährlichen Budgetdebatte beraten wir auch 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 Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans, KEF, genehmigt.

Inhaltlich geht es um eine vom Immobilienamt jährlich erstellte und aktualisierte langfristige strategische Immobilienplanung über die Immobilien des Kantons und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten. Die LSI informiert über den gesamten Immobilienbestand des Kantons, einschliesslich unbebauter Grundstücke, und enthält eine Planungsübersicht für die kommenden zwölf Jahre sowohl was den Bestand wie auch was die Entwicklung des Immobilienportfolios angeht. So sind darin eingeschlossen die bewilligten und geplanten Investitionskosten für Immobilien sowie eine Aufstellung über die Aufteilung der Investitionskosten für Immobilien in werterhaltende und wertvermehrende Massnahmen.

Die KPB liess sich an drei Sitzungen über die Grundzüge der LSI und der langfristigen Immobilien-Portfolio-Planung sowie über die Investitionsplanung informieren und konnte an der dritten Sitzung bereits zur Genehmigung schreiten. An dieser Stelle sei der Amtschefin des Immobilienamtes, Frau Kathrin Leuenberger, und ihrem Stellvertreter, Herrn Christian Hardmeier, ebenso wie Herrn Regierungsrat Martin Neukom 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 die Hochbauten im Verwaltungsvermögen beziehungsweise im Mieter- und Delegationsmodell. Die Bestandesaufnahme der Hochbauten umfasst vor allem Bildungs- und Verwaltungsbauten, Bauten der Justiz und Polizei, Betriebs- und Kulturbauten. Wie der Bericht der Regierung aufzeigt, bewirtschaftet der Kanton 2172 Hochbauten, 2023 – eine Mini-Information – waren es noch 2177. Der Bericht schreibt somit die Portfolio-Entwicklung fort, und grundsätzlich lässt sich sagen, dass der Kanton über ein zahlenmässig stabiles Immobilien-Portfolio verfügt.

Neben der koordinierten Bestandespflege des Portfolios gehört auch die Immobilienentwicklung zu den zentralen Aufgaben des Immobilienamtes. Sie muss auf

strategischer Ebene mit Ver- und Zukäufen von Objekten und der Entwicklung von Flächen die künftigen Bedürfnisse von Kanton und Bevölkerung abbilden. Zur Bestandespflege gehört, dass die Baudirektion klare Vorstellungen über den baulichen Zustand von Objekten im Eigentum des Kantons und den erforderlichen laufenden Instandstellungs- und Instandsetzungsbedarf hat. Dies wird periodisch überprüft. Damit können Gebrauchstauglichkeit, Gebäudesicherheit und Werterhalt sichergestellt und Folgeschäden sowie entsprechende Mehrkosten vermieden werden. Über alle Gebäude betrachtet, ist die diesbezügliche Kerngrösse, der gewichtete mittlere Zustandswert, infolge des Neubaus des PJZ (*Polizei- und Justizzentrum*) zwar gestiegen, was aber nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass es im Portfolio einen signifikanten Anteil an Gebäuden gibt, die sich nicht in einem guten Zustand befinden.

Ein zentrales Thema der künftigen Aufgaben des Immobilienamtes ist, dass der Kanton Zürich nicht nur den Werterhalt seiner Immobilien sicherstellen muss, sondern grundsätzlich vor grossen Investitionen steht. Unser Kanton erwartet weiterhin ein grosses Bevölkerungswachstum, und entsprechend entwickelt sich die Nachfrage nach Infrastruktur. Hier fallen vor allem die Bildung mit den Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität sowie die Gebäude für Sicherheitsaufgaben und Strafvollzug ins Gewicht. So weist die LSI 2024 einen Investitionsbedarf von 8,4 Milliarden Franken im Hochbau für die kommenden zwölf Jahre aus, wovon 76 Prozent für Bildungsbauten anfallen.

Die hohe Nachfrage nach Infrastruktur und die daraus abgeleiteten Bestellungen stehen in einem Spannungsfeld zur Entwicklung der Kantonsfinanzen, spezifisch der Verschuldung. Besonderen Fokus erhält in diesem Jahr daher sicherlich der Teil «Investitionspriorisierung» der LSI. Erstmals wurden alle geplanten kantonalen Investitionsvorhaben einheitlich priorisiert und im Rahmen des KEF erfasst. Davon abgeleitet wurden Reduktionen in einzelnen Investitionsbereichen vorgenommen. Wie im Bericht zur LSI steht, erfolgte die Priorisierung nach einheitlichen Ausschluss- und Bewertungskriterien. Vorhaben, die unter ein Ausschlusskriterium fallen – es sind dies weit fortgeschrittene Projekte, dringliche Instandsetzungsprojekte zur Minimierung von Eigentümerrisiken und Vorhaben unter 4 Millionen – werden im KEF fix eingeplant. Vorhaben, die nicht unter ein Ausschlusskriterium fallen, werden gemäss den Bewertungskriterien nach Wichtigkeit und Dringlichkeit, Notwendigkeit zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags, bereits getätigten Ausgaben, Fortschritt und Projektart beurteilt. Die auf diese Weise priorisierten Vorhaben beziehungsweise die dafür notwendigen Investitionen wurden nur noch in dem Umfang in den KEF 2025 bis 2028 aufgenommen, wie dies zur Geringhaltung der Verschuldung möglich ist. Die Priorisierung hat also einen Marschhalt oder eine Zwischenschleife für gewisse Vorhaben zur Folge, was nicht bedeutet, dass sie nicht in einer kommenden KEF-Periode wiederaufgenommen werden können. Das Vorgehen, welches ich hier für den Investitionsbereich Hochbau beschreibe, gilt auch für andere Investitionsvorhaben, beispielsweise beim Strassenbau oder beim öffentlichen Verkehr.

Ein prominentes Beispiel eines zurückgestellten Vorhabens aus dem Konsolidierungskreis 1, welchen die KPB betrachtete, ist die Kantonsschule Affoltern am

Albis. Überdies liess sich die KPB über die geheimnisvolle Liste eingehend informieren, auf der sich alle Investitionsvorhaben, die zurückgestellt worden sind, befinden. In der KPB wurde das Vorgehen, wie zu erwarten war, unterschiedlich beurteilt. Das spiegelt sich auch in diversen Budgetanträgen und KEF-Erklärungen. Gemeinsam war indes allen Kommissionsmitgliedern, verstehen zu wollen, wie die Priorisierung erfolgte und wie sich der Vorsatz der Bauweise mit Konzentration auf das Wesentliche – neben der Bedarfsreduktion – zentral umsetzen lässt. Die vorgestellten Massnahmen sind für die KPB-Mitglieder stringent. Damit kann es gelingen, die Aspekte Wirtschaftlichkeit und Kostenfolgen besser und bereits in einem früheren Planungsstadium zu gewichten. Allerdings sei hier auch erwähnt, dass diese Vorsätze für alle bestehenden Vorhaben gelten müssen. Ihnen kommt als Auftraggeber eine besondere Kontroll- und Filterfunktion zu, und die entsprechende Zusammenarbeit der Ämter ist ein vielbeschworenes «Must». Auf den Standard «Schulbauten der Zukunft» darf man in diesem Zusammenhang gespannt sein.

Weitere Punkte der LSI, mit denen sich die KPB beschäftigte, waren Standards, vor allem der Büroflächenstandard, ein Dauerbrenner in der KPB. So sollte der durchschnittliche Flächenbedarf pro Arbeitsplatz im Bürobereich der engeren Zentralverwaltung 2023 gemäss KEF-Indikator W5 16,5 Quadratmeter nicht überschreiten, eine Vorgabe, die vollumfänglich eingehalten beziehungsweise gar unterschritten werden konnte. Das hat die KPB mit Genugtuung zur Kenntnis genommen.

Auf weiteres Interesse stiess auch das pilotierte Projekt «Neue Arbeitswelten». Statt der herkömmlichen Einzelarbeitsplätze sollen für unterschiedliche Arbeitsanforderungen spezifisch gestaltete Orte zur Verfügung gestellt werden, an denen die jeweiligen Arbeiten bestmöglich unterstützt werden können. Dafür müssen die Arbeitsplätze geteilt werden und Bürobereiche einzelnen Gruppen, Organisationseinheiten fliessend zugeteilt werden können. Es braucht einheitlich gestaltete Arbeitssorte, an welchen sich die Mitarbeitenden niederlassen und sofort produktiv arbeiten können. Neben der Erhöhung der Flächeneffizienz gibt es auch arbeitspsychologische Ziele, welche mit dem Projekt erreicht werden sollen, wie die Stärkung der Kooperation und Kommunikation unter den Mitarbeitenden und damit die Erhöhung des produktiven und vernetzten Arbeitens.

Einzelne Fragen in der KPB wurden zum Anteil des Home-Office und zur Belegungsthematik gerade im Hochschulbereich gestellt. Der Anteil Home-Office wurde dabei in die Frage der Auslastung eingebettet, aus Sicht des Immobilienamtes diesbezüglich die relevante Kerngrösse. Ebenfalls eine relevante Kerngrösse für den Rückschluss auf den Raumbedarf ist die Belegung der Räumlichkeiten bei den Hochschulen, wobei zurzeit nur die Universität Daten für die Belegung ihrer Büroräumlichkeiten erhebt. Aus Sicht des Immobilienamtes und auch der KPB wäre eine Erhebung der Auslastung gesamthaft eine wirkungsvolle Kennzahl.

Gerne danke ich an dieser Stelle noch einmal der Baudirektion für die ausführliche Beantwortung unsere Fragen und empfehle Ihnen im Namen der einstimmigen Kommission, die Vorlage 5979 und damit die LSI 2024 zu genehmigen.

Walter Honegger (SVP, Wald): Was ist denn neu in der diesjährigen LSI 2024 gegenüber früheren Ausgaben? Eine Steigerung der Kosten um rund 20 Prozent. Dass der Regierungsrat hier Verantwortung übernimmt und im KEF 2025 bis 2028 gut 40 Prozent einsparen will und auch zurückstellen wird, begrüßen wir. Zudem wurde im Zusammenhang mit dem Projekt «Schulbauten der Zukunft» durch die Bildungs- und die Baudirektion postuliert, dass solche Bauten modular flexibel und einfach sein sollen. Es wurden alle Kostenfaktoren eruiert und die entsprechenden Erkenntnisse daraus abgeleitet. Diese werden derzeit im Pilotprojekt Kantonsschule Zimmerberg, für welches aktuell der Wettbewerb läuft, überprüft. Im Anschluss daran ist die Festlegung eines entsprechenden Standards vorgesehen.

Generell ist zu sagen, dass neu neben der Bevölkerungssteigerung und der allgemeinen Bauteuerung eigentlich nur noch an den uns selbst auferlegten Standards geschraubt werden kann, um die Kosten nicht noch weiter explodieren zu lassen. So gesehen begrüßen wir die Marschrichtung der Überprüfung und allfällige Anpassungen der Standards.

Wir konnten vor kurzem an der Führung in der eben neu eröffneten Kantonsschule Wiedikon, Standort Hohlstrasse, teilnehmen und das als Provisorium erstellte Bauprojekt besichtigen. Da wurde uns auch gezeigt, dass zum Beispiel roh gebliebene Fermacellverkleidungen absolut ihren Dienst erfüllen. Schade nur, dass trotz dieser Anstrengungen für einen Provisoriumsbaus keine Kostenreduktion gegenüber einem Massivbau erreicht wurde.

Nun gehen wir aber voran, genehmigen diese LSI mit der Zuversicht, dass uns das Hochbauamt bald Neuigkeiten in Sachen Kostensparen und Anpassungen des Standards vorlegen wird. Im anderen Fall müsste dies halt dann der Kantonsrat anstossen. Die SVP-Fraktion genehmigt die LSI 2024. Danke schön.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Die LSI ist ein zentrales Instrument, um den wachsenden Bedürfnissen unseres Kantons gerecht zu werden. Sie sollte eigentlich sicherstellen, dass wir langfristig über die notwendige Infrastruktur verfügen, sei es für Bildung, Kultur, Gesundheit oder die Verwaltung. Doch gerade angesichts ihrer Bedeutung lässt die vorliegende LSI an zentralen Stellen klare Prioritäten und eine ausgewogene Strategie vermissen. Ähnlich wie beim Strassenbauprogramm zeigt sich auch hier eine einseitige, politisch gefärbte Priorisierungspolitik der Regierung. Investitionen, die der Regierungsrat aus politischen Gründen als nicht prioritär erachtet, werden systematisch aufgeschoben. Projekte, die ökologische oder gesellschaftliche Verbesserungen bringen könnten, werden aus finanziellen Gründen in die Ferne geschoben oder gar nicht erst verfolgt. Diese einseitige Priorisierung und fehlende Weitsicht kritisieren wir vehement.

So werden in der vorliegenden LSI essenzielle Projekte in den Bereichen Bildung, Gesundheit, öffentlicher Verkehr und sogar bei den energetischen Sanierungen ungenügend berücksichtigt. Diverse sinnvolle Erneuerungs- und Ausbauprojekte bei der PHZH (*Pädagogische Hochschule Zürich*), der Universität, der ZHAW

(Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften) und dem Universitätsspital wurden unnötigerweise hinausgeschoben. Diese hinausgeschobenen Investitionen würden nicht nur einen Beitrag zur Klimazielerreichung leisten, sondern auch die langfristige Effizienz und Rentabilität des kantonalen Immobilienportfolios verbessern. Leider priorisiert der Regierungsrat nun oft Projekte, die lediglich den Status quo erhalten, ohne Weitblick auf zukünftige Herausforderungen, wie den Klimawandel, das Bevölkerungswachstum oder die veränderten Bedürfnisse der Gesellschaft. Der Investitionsstau vergrössert sich entsprechend immer mehr. Investitionen in unsere Immobilien sind mehr als reine Kostenpunkte. Sie sind Impulse für die Gesellschaft und die Wirtschaft. Staatliche Investitionen schaffen Arbeitsplätze, stärken die lokale Wirtschaft und bieten langfristig Stabilität. Gerade in Zeiten drohender wirtschaftlicher Unsicherheit sollte der Kanton nicht sparen, sondern strategisch investieren. Das Aufschieben von wichtigen Projekten führt nicht nur zu höheren Kosten in der Zukunft – der Bahnhof Stadelhofen lässt grüssen –, sondern setzt auch falsche Signale. Wie sollen wir glaubwürdig für ökologische Nachhaltigkeit oder soziale Gerechtigkeit eintreten, wenn wir bei unseren eigenen Immobilien keine Vorreiterrolle übernehmen? Hier ist sogar die NZZ mit uns einig in ihrem gestrigen Beitrag und zeigt sich empört über den ausbleibenden Ersatz von fossilen Heizsystemen, während dies von Privaten verpflichtend erwartet wird. Wir sind überzeugt: Wir brauchen eine Immobilienstrategie, die langfristige Ziele und kurzfristige Massnahmen in Einklang bringt. Dazu gehören, erstens, keine Verschiebung von Projekten mit sozialem, ökologischem und wirtschaftlichem Mehrwert, zweitens, ein entschlossener Einsatz für Klimaschutzmassnahmen wie energetische Sanierungen und nachhaltige Bauprojekte, drittens, eine stärkere Berücksichtigung der langfristigen Folgekosten bei der Entscheidung für oder gegen Investitionen.

Ich komme zum Fazit: Der Kanton Zürich hat die Verantwortung, mit gutem Beispiel voranzugehen. Wir dürfen nicht in kurzfristigem Denken verharren, sondern müssen mutig und weitsichtig in die Zukunft investieren. Die LSI in ihrer aktuellen Form bleibt hinter diesen Ansprüchen zurück. Es braucht eine Strategie, die nicht nur die Gegenwart verwaltet, sondern die Zukunft gestaltet. Lassen Sie uns gemeinsam für eine Immobilienplanung eintreten, die langfristig nachhaltigen Nutzen für die Gesellschaft schafft, und dies auch in der kommenden Budgetdiskussion berücksichtigen! Danke.

Simon Vlk (FDP, Uster): Die Schere zwischen dem Investitionsbedarf des Kantons Zürich und den verfügbaren Mitteln hat sich die letzten Jahre leider immer weiter geöffnet. So hat beispielsweise der Bedarf an Investitionen im Hochbau für die kommenden zwölf Jahre im Vergleich zum Vorjahr um fast 20 Prozent auf 8,4 Milliarden Franken zugenommen. Die wachsende Finanzierungslücke führte dazu, dass der Regierungsrat erstmalig eine Priorisierung aller Investitionsvorhaben vornahm. Priorisierungen zu planen und auszuführen ist ein undankbarer Auftrag, es ist keine Aufgabe, welche einem leichtfällt. Dass die betroffenen Regionen enttäuscht oder gar zerknirscht sind über die Entscheidung ist aus deren Perspektive durchaus nachvollziehbar und verständlich. Auch liegt es wohl in der

Natur der Sache, dass jede und jeder das Gefühl hat, ihr oder sein Projekt sei das wichtigste, alles könne man streichen – ausser eben das eigene. Dass die Investitionen nur noch in dem Umfang in den KEF aufgenommen wurden, wie dies die Geringhaltung der Verschuldung zulässt, führt hoffentlich dazu, dass Zürich zu keinen Zeiten in die finanzielle Situation gelangt, in welcher sich einige Kantone aus der Romandie vor einigen Jahren befanden. Dort entschieden sich die Regierungen und Parlamente in ihren Abwägungen nämlich mehrheitlich pro Schulden und kontra Priorisierungen. Danach ging es schnell, und 2019 zahlte der Kanton Genf bereits jährliche Schuldzinsen von 239 Millionen Franken. Im Vergleich: Dieses Geld zuhanden der Gläubiger hätte ausgereicht, sowohl die neue Kanti Zimmerberg als auch die Kanti Glatttal komplett zu finanzieren; 30 Millionen Franken blieben sogar noch übrig.

In der Gesamtabwägung müssen wir als Kantonsrat das ganze Bild anschauen. Selbst wenn ich für die betroffenen Regionen ein gewisses Verständnis empfinde, überwiegen in der Gesamtbetrachtung die negativen langfristigen Folgen einer ausbleibenden Priorisierung, nämlich Schulden und Zinsen à la Genève, welche die finanzielle Handlungsfähigkeit unseres Kantons zukünftig stark verringert hätten. Im Übrigen werden die Projekte ja nicht gecancelt, sondern lediglich in der Zeitachse nach hinten geschoben. Daraus ergibt sich auch eine Chance, deren Wirtschaftlichkeit und Bedarf nochmals im Detail zu prüfen und, wo möglich, zu optimieren. Beispielhalber fallen drei Viertel aller Investitionen – es wurde vorher gesagt – im Bereich der Bildungsbauten an, also in einem Gebiet, welches rasant dem technologischen Wandel unterzogen ist. So ist bei vielen Hochschulen davon auszugehen, dass neue Unterrichtsformen wie hybrides Lernen, Blended Learning und Fernunterricht den Raumbedarf in Zukunft signifikant verändern werden. Gegebenenfalls wäre es sinnvoll, diesen Umstand bei der Investitionsplanung nochmals verstärkt zu hinterfragen. Denn während beim Bedarf der kantonalen Verwaltung bereits heute der Grossteil des Wachstums über Verbesserung der Nutzungsweise, der Flächeneffizienz und der Auslastung erfolgt, fehlen bei den Bildungsbauten nach wie vor belastbare Nutzungsdaten, welche es ermöglichen, allfälliges Bedarfspotenzial infolge der Digitalisierung auszumachen.

Eben habe ich es angeschnitten, die FDP nimmt auch dieses Jahr erfreut zur Kenntnis, wie engagiert das Immobilienamt sich dafür einsetzt, den neuen Büroflächenstandard bei der kantonalen Verwaltung umzusetzen. Einziger Wermutstropfen bleibt, dass der Kanton nach wie vor über keine belastbaren Zahlen betreffend den Home-Office-Anteil seiner Mitarbeitenden verfügt; ich sage das jedes Jahr. Ohne diese Parameter, welche für die Berechnung des Bürobedarfs entscheidend wären, erfüllt die LSI ihr Ziel, nämlich eine Datentransparenz herzustellen und dem Rat so als zentrales Kontrollinstrument zu dienen, leider nicht vollumfänglich. Die FDP genehmigt die LSI. Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Um es vorwegzunehmen, die GLP wird die langfristige Immobilienstrategie genehmigen. Wir haben aber natürlich auch unsere Wünsche an dieses Geschäft. Und der wichtigste Wunsch, den wir haben,

ist, dass wir mehr Zeit bekommen, dieses Geschäft in der Kommission zu diskutieren. Drei Sitzungen sind nicht ausreichend für die Bedeutung dieses Geschäfts. Und wir sollten hier auch bessere Diskussionen führen können über Standards und über Projekte. Es ist noch nicht lange her, da hat der Rat hier drin zwei über-teuerte Bauprojekte für die Gerichte genehmigt (*KR-Nrn. 279a/2023 und 254a/2023*). Nur die GLP und die SVP hatten den Mut zu sagen «nein, wir müssen zurückgehen» und «wir müssen sparen», die anderen wollten dieses Geld ausgeben. Damit das nicht mehr in diesem Ausmass passiert, sollten eben solche Diskussionen in der langfristigen Immobilienstrategie geführt werden.

Ein zweiter Aspekt, auf den ich eingehen möchte, ist die Priorisierung, und auch diese müsste vertieft diskutiert werden. Wir haben einerseits den Zustand der Bauten, und dieser ist leider im Kanton abnehmend. Wir haben die Herausforderung der Dekarbonisierung, und hier braucht es definitiv wesentlich mehr Mittel. Und wir haben einen wachsenden Infrastrukturbedarf. Dieser wächst einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums, aber eben auch aus demografischen Entwicklungen, wie beispielsweise der Alterung der Gesellschaft. Wir brauchen hier neue Lösungen, neue Konzepte. Wir müssen den Raum flexibel und multifunktional nutzen können und wir brauchen Standards, die dies abbilden. Denn wir sind uns hier drin vermutlich alle einig: Der nicht gebaute Raum, das ist der günstigste Raum. Aber dies gilt natürlich eben auch nur, wenn die Aufgaben dennoch gut erfüllt werden können. Dahin müssen wir arbeiten mit der langfristigen Immobilienstrategie.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Zum fünften Mal wird uns der Bericht zur langfristigen Immobilienstrategie präsentiert. Wie üblich hat die jährliche Information über Bestand und Entwicklung des Immobilienportfolios einen hohen Stand – eigentlich –, doch dieses Jahr ist die Berichterstattung etwas schizophren. Es ist offensichtlich, dass gewisse Passagen noch vor dem Budgetbeschluss und damit vor der Zurückstellung diverser Bauten geschrieben wurden. Andere Passagen oder einzelne Sätze wurden offensichtlich nachträglich korrigiert beziehungsweise eingefügt. Die Konsistenz bleibt hier auf der Strecke, und da bin ich eben nicht einig mit der Kommissionspräsidentin, es hat diverse Inkonsistenzen. Ich möchte hier auf eine solche Diskrepanz hinweisen, so steht zum Beispiel auf Seite 20: «Gerade bei den Mittelschulen kann der wachsenden Unterdeckung an Schulraum durch die in den letzten Jahren aufgegleisten Projekte endlich entgegengewirkt werden. Ein jähes Abbremsen würde diese wichtigen Fortschritte zunichtemachen.» Gleichentags mit der LSI wurde aber auch ein Budget beschlossen, in welchem zwölf Bildungsbauten zurückgestellt werden. Und wohlverstanden, es handelt sich dabei nur um Bildungsbauten mit einem grösseren Investitionsbedarf von mehr als 20 Millionen. Hinzu kommen Dutzende von Kleininvestitionen, bei denen wir keine Kenntnis haben, ob sie verzögert werden.

Zu den zurückgestellten Bildungsbauten gehört auch die Mittelschule Affoltern. In der LSI steht: «Um die Mittelschulen in der Stadt Zürich zu entlasten, soll in der Stadt Affoltern frühestens» – wohl eingefügt – «ab 2028 eine Filiale der Kantonsschule Limmattal für 650 Schülerinnen und Schüler errichtet werden.» Das

Wort «frühestens» wurde wahrscheinlich nachträglich eingefügt, denn in der bisherigen Kommunikation war zuerst von 2027 die Rede, dann wurde der Termin auf 2028 verschoben, und nun frühestens 2028.

Wir hoffen sehr, dass in der Zwischenzeit die Erkenntnis gewachsen ist, dass ein jähes Abbremsen zu zusätzlichen Kosten führt. Die Kinder, welche dereinst unsere Bildungsbauten nutzen, sind schon eingeschult. Die Zahl ist bekannt, der Bedarf ist ausgewiesen. Man kann auch am falschen Ort sparen, wir werden dann in der Budgetdebatte noch genauer darauf eintreten.

Dasselbe gilt für den Investitionsbedarf. So steht in der LSI: Fast 60 Prozent der Hochbauten haben einen wesentlichen Bedarf an Instandsetzung, was sich zunehmend auch auf die Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit der Objekte auswirkt. Wird nun die Kadenz der Instandsetzung verzögert, wie dies gemäss Budget vorgesehen ist, so ergibt sich weder eine Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit noch ein Gewinn für die Sicherheit. Einzig das Budget kann kurzfristig entlastet werden, um dann einige Jahre später plötzlich mit dringenden Sofortmassnahmen konfrontiert zu werden, die dann zusammen mit den verzögerten Sanierungen höhere Kosten nach sich ziehen. Auch diese Einschätzung wurde in der KPB vom zuständigen Immobilienamt bestätigt. Kurzfristige Sparübungen sind mit langfristigen Mehrkosten verbunden. Aber die Kosten treten ja dann in der nächsten Legislatur auf, da sind möglicherweise andere Personen in der Verantwortung.

Ein weiteres grosses Manko der LSI sehen wir in der fehlenden Gesamtsteuerung. Die LSI umfasst nur Objekte im Mieter- und Delegationsmodell und damit nur zwei Drittel aller Objekte. Ein weiteres Drittel der kantonalen Bauten ist im Baurechtsmodell, dort hat das Immobilienamt nur einen begrenzten Einfluss. Bezahlt werden müssen aber die Bauten auch aus dem Kantonsbudget. Es geht hier um das USZ (*Universitätsspital*), das KSW (*Kantonsspital Winterthur*), die PUK (*Psychiatrische Universitätsklinik*) und die IPW (*Integrierte Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland*). Hier muss dringend eine neue Lösung gefunden werden, damit auch dieser Drittel der kantonalen Steuerungsmöglichkeit unterworfen wird.

Obwohl der Bericht diverse Widersprüche aufweist, genehmigen wird ihn.

Andrew Katumba (SP, Zürich): Es ist ein bisschen ruhig heute Morgen. Ich habe das Gefühl, es wird wieder ein Bericht abgenommen, der da so quasi sang- und klanglos in den Aktenbergen verschwindet, so auch das hiesige Protokoll. Aber lassen Sie mich heute nochmals feststellen: Es handelt sich um ebendiese langfristige strategische Immobilienplanung und die hat schon eine Bedeutung für den Kanton Zürich. Wir sprechen vom Bevölkerungswachstum. Wir sprechen vom Investitionsstau. Wir sprechen von geliebten Kürzungen dort und da, ich versuche das jetzt in meinen zwei Minuten (*Redezeit*) auf den Punkt zu bringen, ich hoffe, dass ich da nicht abgeklemmt werde. Bereits jetzt sehen wir, dass der Bedarf an Investitionen in Infrastruktur, Bildung, Gesundheit und Mobilität das Wirtschaftswachstum überholt. Hier geht es um enorme Summen, wir haben es mehrmals gehört. Allein in den nächsten zwölf Jahren sind Investitionen von sage und schreibe 8,4 Milliarden Schweizer Franken allein im Hochbau erforderlich; eine

erhebliche Summe, die die Lebensqualität aller beeinträchtigen wird, wenn die Weichen heute – und ich sage heute – nicht rechtzeitig gestellt werden.

Doch was passiert aktuell? Der Regierungsrat plant im Rahmen des KEF 2025 bis 2028 eine Kürzung der Hochbauinvestitionen um 41 Prozent – 41 Prozent! Solch drastische Kürzungen bedeuten, dass dringend notwendige Projekte, wie – wir haben es mehrfach gehört – der Neubau der Kantonsschulen, Forschungseinrichtungen oder die Erweiterung von Spitälern, weiter aufgeschoben werden. Ist es in Ihrem Sinne, dass wir nur noch in Provisorien arbeiten und leben und Providurien so quasi zum Schlagwort unserer Infrastruktur werden? Das kann es doch nicht sein. Doch jedes Jahr, in dem wir diese Investitionen verzögern, wird uns in wenigen Jahren mit noch höheren Kosten und einem noch dringenderen Bedarf einholen. Denn aufgeschoben ist nicht aufgehoben, oder etwa doch? Ein solches Vorgehen ist nur noch kurzsichtig. Die Investitionskürzungen und die intransparente Priorisierung in der Regierung untergraben nicht nur das Vertrauen in unsere Institutionen, sondern auch in unsere demokratischen Gebilde. Entscheidungen werden getroffen, ohne dass das Parlament – und das ist dieser Rat – oder die Bevölkerung ausreichend eingebunden sind. Von einer Regierung, die Verantwortung für unsere Zukunft trägt, erwarten wir mehr Transparenz und Klarheit. Es mag verlockend erscheinen, Investitionen zu verschieben, um die Finanzen kurzfristig zu entlasten oder den Haushalt schönzureden. Doch das ist eine gefährliche Illusion. Eine solche Politik gleicht einem billigen Kitt, der die Mängel für einige Jahre zwar verdeckt, uns aber in der Zukunft teuer zu stehen kommt. Denn irgendwann müssen diese Investitionen ja getätigt werden und dann aber mit Bauteuerungen und Zinsen. Ja, Herr Vlk, das wird dann ein bisschen teurer, gespart wird hier nichts. In der Zwischenzeit müssen wir mit einer Infrastruktur leben, die mit dem Wachstum unseres Kantons nicht Schritt hält. Schulen, Spitäler und Verkehrsprojekte werden mit der Zeit nicht nur dringender, sondern auch teurer. Denn aufgeschoben ist eben nicht aufgehoben.

Regierungsrat Martin Neukom: Die grosse Herausforderung im Bereich der Immobilienplanung liegt in den langen Zeiträumen. Vom Zeitpunkt, da wir uns entscheiden, dass ein Gebäude benötigt wird, und man mit der Standortsuche beginnt, vergehen bis zur Einweihung locker zehn Jahre oder mehr, je nach Bauprojekt. Das macht die Steuerung solcher Projekte anspruchsvoll. Es ist ein bisschen vergleichbar wie die Steuerung eines grossen Schiffes, bei dem Sie auch nicht von einer Minute auf die andere eine Kurskorrektur vornehmen können. Deshalb ist es so, dass sich das Budget, welches sich nur auf das nächste Jahr bezieht, nicht für die Steuerung der Immobilien eignet. Denn wenn Sie jetzt fragen, welche Ausgaben 2025 im Immobilienbereich noch variabel sind, dann sind das relativ wenige. Als Beispiel «Campus T»: Hier haben wir den Spatenstich in Winterthur gemacht, da läuft jetzt die Baustelle. Wenn man da Geld sparen wollte, wenn man zu wenig Geld im Budget hätte, dann müsste man die Baustelle schliessen. Das würde schlussendlich Mehrkosten verursachen, deshalb wäre das keine sinnvolle Massnahme. Das heisst, überall dort, wo es schon läuft, ist es nicht mehr sinnvoll, zu intervenieren. Die Steuerung soll im Zeitraum von vier Jahren oder acht Jahren

oder zwölf Jahren erfolgen, da hat man viel, viel bessere Möglichkeiten, auch wirklich steuernd einzugreifen. Und genau dazu dient diese langfristige strategische Immobilienplanung.

Die Schwierigkeit – und das muss ich offen sagen –, die Schwierigkeit, die wir im Moment noch haben, ist die Abstimmung zwischen KEF und LSI, also zwischen der zwölfjährigen Immobilienplanung und der vierjährigen Finanzplanung des Kantons. Diese müssen noch besser ineinandergreifen, das sieht man auch in diesen Widersprüchen, wie es Thomas Schweizer genannt hat, die in dieser LSI auch auftauchen.

Die zweite Schwierigkeit für uns ist, dass wir immer noch sehr viele unterschiedliche Modelle haben, wie wir Immobilien managen. Wir haben einerseits das Mietermodell und das Delegationsmodell. Dann haben wir aber noch das Baurechtsmodell, da ist es nochmals ganz anders. Bei den Spitälern haben wir nochmals ein anderes Modell, für die Gerichte auch nochmals ein anderes Modell. Also mittelfristig wäre es erstrebenswert, hier eine Vereinfachung zu erreichen.

Nun zur Investitionspriorisierung: Bisher war der Fokus der politischen Diskussion sehr stark auf dem Mietermodell, auf der Leistungsgruppe 8750. Mit dieser Investitionspriorisierung haben wir den Fokus das erste Mal geöffnet, um zu sagen: Wir schauen alle Investitionen des Kantons an. Das ist aus meiner Sicht eine sinnvolle Massnahme. Wie jetzt hier aber auch die kontroversen Voten im Rat zeigen, hat eine solche Investitionspriorisierung sowohl Chancen wie auch Risiken. Die Chance einer Investitionspriorisierung ist es, auch einmal den Bedarf zu hinterfragen. Hier müssen wir auch dem Immobilienamt den Rücken stärken, welches sich genau in der Rolle sieht, diesen Bedarf auch mal kritisch zu hinterfragen. Es ist auch eine Chance, Projekte zu stoppen, wenn man zum Schluss kommt, dass diese wirklich nicht nötig sind. Es hat aber auch Risiken. Und das Risiko grundsätzlich liegt darin, dass man zu kurzfristig denkt und damit langfristig Probleme verursacht. Also wenn man beispielsweise Projekte, die man wirklich benötigt, einfach hinausschiebt, dann spart man letztendlich gar kein Geld, denn am Schluss ist es immer noch genau gleich teuer. Gefährlich ist ebenfalls, wenn man nicht mehr in die Erneuerung der eigenen Infrastruktur investiert. Das funktioniert anfänglich sehr gut, aber langfristig rächt sich das. Das sieht man vielleicht an der Deutschen Bahn in Deutschland, welche den Unterhalt leider vernachlässigt hat. Also das Risiko liegt darin, dass man notwendige Investitionen nicht tätigt. Die Schwierigkeit ist natürlich, herauszufinden, welche Investitionen wirklich notwendig sind und welche nicht. Also bei dieser Investitionspriorisierung gilt es, die Chancen zu nutzen und die Risiken zu vermeiden. Wie schon vielfach jetzt angetönt, wird der Regierungsrat diese Priorisierung auf das nächste Jahr hin natürlich überarbeiten. Das ist also eine Form der rollenden Planung.

Dann zum Bedarf: Wenn wir all unsere Immobilienprojekte, an denen wir zurzeit arbeiten, für die nächsten zwölf Jahre zusammenzählen, dann erhalten wir einen Bedarf von 8,4 Milliarden Schweizer Franken. Das ist ein riesiger Betrag. Das würde bedeuten, dass wir jährlich 730 Millionen Franken investieren müssten. Das wäre das Mietermodell und das Delegationsmodell zusammen. Im KEF eingestellt sind aber nur 430 Millionen Franken, also 730 Millionen Franken Bedarf

gegenüber 430 Millionen bereitgestellten Mitteln. Sie sehen, das passt nicht zusammen. Wir haben also nur Mittel für 60 Prozent des Bedarfs. Die Herausforderung liegt jetzt also darin, einerseits zu schauen, wo wir Bedarf reduzieren können, also dass man weniger baut.

Und wo können wir schauen, dass wir genügend Mittel bereitstellen, um diesen Bedarf dann auch wirklich zu realisieren? Wichtig ist auch noch: Wir brauchen nicht so viele Mittel, wie dieser Bedarf ist, also wir brauchen nicht 730 Millionen Franken. Dann hätten wir zu viel, denn der Bedarf ist in der Planung immer etwas grösser, das ist ganz normal. Als Beispiel: Es gibt immer Verzögerungen. Der Kantonsrat hat die Sanierung der Militärkaserne beschlossen. Es gab einen Rekurs. Jetzt wurde dieser glücklicherweise zurückgezogen, aber das führt zu einer Verzögerung von gesamthaft zwei Jahren. Also auch hier: Wir haben die Mittel schon bereitgestellt, wir brauchen sie aber erst etwas später. Das heisst, wir brauchen nicht ganz so viele Mittel, wie eingestellt sind, normalerweise brauchen wir etwa 25 Prozent weniger. Die Differenz zwischen Bedarf und den eingestellten Mitteln, aktuell eben diese 40 Prozent, ist dennoch zu gross. Erschwerend kommt noch hinzu: Wir hatten seit 2008 eine lange Periode mit sehr stabilen Baupreisen. Und in den letzten drei Jahren hatten wir eine massive Bauteuerung von 14 Prozent. Das heisst, wenn wir die Mittel konstant lassen, können wir damit nur noch 88 Prozent des Volumens bauen. Das ist eine sehr grosse Herausforderung für uns.

Zum Schluss noch ein Wort zur Ökologie: Die CO₂-Emissionen aus dem kantonalen Gebäudepark, also aus unseren eigenen Gebäuden, sind pro Quadratmeter leicht rückläufig. Aber sie gehen nicht schnell genug zurück, das müssen wir ganz klar sagen. Wir produzieren aktuell 3,5 Gigawattstunden Strom auf unseren eigenen Dächern, das ist doch eine erhebliche Menge, und das Immobilienamt hat 245 Ladestationen in Betrieb genommen für die zahlreichen Elektrofahrzeuge, die in Zukunft angeschafft werden sollen. Fazit: Die langfristige strategische Immobilienplanung schafft Transparenz und Übersicht für alle Entscheidungsträger und sie ist die Grundlage für eine längerfristige Steuerung unseres grossen Immobilienportfolios.

Im Namen des Regierungsrates bitte ich Sie, der langfristigen strategischen Immobilienstrategie 2024 zuzustimmen. Besten Dank.

Detailberatung

Titel und Ingress

I. und II.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.