

## 2. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2020

Vorlage

*Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon):* Es ist gut, dass wir dieses Jahr zum ersten Mal einen Überblick über die langfristige strategische Immobilienplanung erhalten. Noch ist aber nicht alles gut daran.

Der erste Punkt: Am bisherigen Bericht ist offenkundig, dass das Immobilienmanagement im Aufbau begriffen ist. So schwankt zum Beispiel der durchschnittliche Zustandswert der Immobilie von 2016 bis 2019 erheblich, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass in diesen Jahren nach und nach zum ersten Mal detaillierte Zustandsbewertungen vorgenommen werden, die die bestehenden Grobabschätzungen ersetzen. 2019 liegt dieser Zustandswert bei 0,76, der angestrebte Wert beträgt 0,8. Das tönt jetzt sehr nahe beieinander, klar ist aber auf jeden Fall, dass ein Nachholbedarf besteht, der aber noch nicht in Franken beziffert werden kann. Und deshalb kann auch nicht gesagt werden, ob das wirklich so nahe beieinanderliegt. Es ist auf jeden Fall nachzuholen, dass das in Franken beziffert wird, zumal gemäss Bericht die geplanten Vorhaben bei gleichbleibenden Hochbauinvestitionen spätestens ab 2025 nicht mehr gesichert sind. Daraus folgt nämlich: Entweder wird der längerfristige Investitionsbedarf gesenkt, was eine Verzichtplanung bedingt, die aber nicht oder nicht existiert, oder es muss zukünftig mehr in die Immobilien investiert werden. Diese Frage ist mittelfristig in zukünftigen Berichten zu beantworten.

Der zweite wichtige Punkt: Heute ist die strategische Immobilienplanung weitgehend eine rein wirtschaftliche Betrachtung. Dies genügt uns Grünliberalen nicht. In eine langfristige Planung gehören heute zwingend auch gesellschaftliche Aspekte. So begrüßen wir es sehr, dass aktuell unter der Führung der Staatskanzlei ein Projekt zu neuen Arbeitswelten läuft, das Fragen zur künftigen Nutzung der Arbeitsplätze aufgreift. Sind diese Arbeitsplätze allein in der Verwaltung? Und sind sie dort personalisiert? Oder sind sie auch zu Hause und in Co-Working-Spaces, wie wir das als sinnvoll erachten? Im Zusammenhang mit der Immobilienplanung ist vor allem wichtig, dass die Erkenntnisse aus dem Projekt bei der Überarbeitung der Flächenstandards bei der Gesamtinstandsetzung der zentralen Verwaltung zu berücksichtigen sind. Und zu einem nachhaltigen Immobilienmanagement gehört selbstverständlich auch, dass Umweltthemen aufgegriffen werden. Ich denke da etwa an die dezentrale Energieerzeugung von Gebäuden, hitzemindernde Gestaltungen oder biodiversitätsfördernde Umgebungen, um nur einige Beispiele zu nennen.

Mit diesen Anmerkungen für zukünftige Berichte genehmigen wir den diesjährigen Bericht. Danke.

*David John Galeuchet (Grüne, Bülach):* Vor lauten Bäumen war der Wald nicht mehr zu sehen. Etwa so war der Kanton Zürich in den letzten Jahrzehnten mit seinen Immobilien unterwegs. Ein Überblick, wie viele Immobilien vorhanden sind, geschweige denn, in welchem Zustand diese waren, konnte nicht gegeben

werden; und das bei einem der grössten öffentlichen Immobilienportfolios der Schweiz. Jede Direktion wurstelte vor sich hin, hatte eigene Kriterien für den Bau und die Nutzung von Gebäuden. Die GPK (*Geschäftsprüfungskommission*) des Kantonsrates hat die Immobilienplanung 2012 als Schwerpunktthema behandelt, da der Zustand unhaltbar war. 2013 wurde die PI Guyer (*KR-Nr. 29/2013 von Esther Guyer*) eingereicht, welche von allen Parteipräsidenten mitunterschieden wurde; eine sehr gut ausgearbeitete PI, mit welcher die Reorganisation des Immobilienmanagements lanciert wurde. Die heutige Umsetzung orientiert sich stark an dieser PI. Darin wurde die Bildung einer Verwaltungseinheit für die Immobilien verlangt, welche sich um die zentrale Steuerung der Immobilien kümmern soll. Das Mietermodell wurde darin festgehalten und auch ein periodischer Bericht zuhanden des Kantonsrates definiert. Genau so wurde es umgesetzt, auch wenn der Regierungsrat die PI zur Ablehnung empfohlen hatte. Es hat einfach sehr lange gedauert, nämlich fast acht Jahre, aber es hat sich hier auch um eine Palastrevolution gehandelt. So mussten alle Direktionen ihre Privilegien abgeben, was sicher nicht einfach zu erreichen war. Einzig die Universität und das Universitätsspital agieren unabhängig davon. Das heisst, dass mit dem neuen Bericht, der uns jährlich zur Abnahme unterbreitet wird, ein langer Prozess auf die Schlussgerade kommt. Mit der Vereinheitlichung erhalten wir erstmals Transparenz über unseren Immobilienbestand, deren Zustand und auch über deren Nutzung.

Der Bericht macht eine Langfristplanung über zwölf Jahre. Er zeigt auf, dass ab dem Jahr 2024 der Investitionsbedarf stark ansteigen wird. Für die Jahre 2026 bis 2028 sind sehr hohe Investitionen geplant. 2026 sollen sich diese auf 676 Millionen Franken belaufen, dies bei gleichzeitig sinkenden Steuererträgen. Diese sinken nicht nur aufgrund von Corona, sondern weil die bürgerlichen Parteien mit ihren immerwährenden Entlastungen von Firmen und Reichen immer grössere Löcher in die Staatskassen der Kantone landauf und landab produzieren. Die Investitionen sind dem wachsenden Bedarf speziell in der Bildung und der Universität geschuldet. Das Verschieben von Investitionen kostet aber immer mehr, weil teure Zwischenlösungen bemüht werden müssen und weil Projekte in Zukunft auch teurer ausfallen werden. Beim Unterhalt der Immobilien zeigt dies der Bericht deutlich auf. Dort haben wir einen Nachholbedarf oder, wie der Bauminister (*Regierungsrat Martin Neukom*) schön sagt, eine Schuld in Form von Gebäuden. Denn der Unterhalt wurde vernachlässigt, und das wird leider teuer. So steht der durchschnittliche Wert der Bewertungspunkte bei 0,76. Wie erwähnt, speziell in der engeren Zentralverwaltung sind die Gebäude in einem schlechten Zustand. Dort sind nach Aussage der Verwaltung, wenn man das fast neue Gebäude an der Stampfenbachstrasse 30 weglässt, sind wir dort bei einem Zustand von 0,7. Bis 2030 sollen 0,8 erreicht werden. Was das finanziell genau heisst, konnte nicht gesagt werden, denn dafür müssten die detaillierten Projekte erarbeitet werden. Die KPB (*Kommission für Planung und Bau*) wird sich darüber aber noch genauer unterrichten lassen. Klar ist, dass die Lebenszykluskosten höher ausfallen, wenn die Reparaturen nicht rechtzeitig gemacht werden. Als Beispiel: Wenn das Dach nicht rechtzeitig repariert wird, regnet es ins Gebäude. Das gibt Folgeschäden in

den unteren Stockwerken, welche höher ausfallen, als nur das Dach zur richtigen Zeit zu reparieren. So geht es unseren Gebäuden leider auch. Und ich kann mich noch gut erinnern, wie in der Budgetdebatte vor einem Jahr mit der Hilfe der Grünliberalen die Budgets für den Unterhalt, die Renovationskosten bei den Universitätsgebäuden zusammengestrichen wurden. Das ist kurzfristiges Denken. Lassen Sie uns den Unterhalt finanzieren, alles andere ist Augenwischerei. Es ist zu erwarten, dass durch das Mietermodell das Kostenbewusstsein der Direktionen verbessert wird, da sie bei der Bestellung Rechenschaft ablegen müssen und mit anderen Direktionen verglichen werden.

Schon durch die Zentralisierung konnten Kosten gespart werden. Im Bericht werden erste Erfolge in der Höhe von 2,5 Millionen Franken pro Jahr erwähnt: 1,3 Millionen Franken an Mietkostenreduktion durch Verhandlungserfolge, 500'000 Franken Reduktion durch Behebung falscher Nebenkostenabrechnungen, die bisher gemacht wurden, und 670'000 Franken durch gemeinsamen Einkauf beim Strom. Wir hoffen also, dass noch manch solcher Erfolg verbucht werden kann. Deshalb: Weiter so. Die Datenbasis soll, wie angekündigt, weiter vervollständigt werden, damit die Transparenz weiter erhöht werden kann. Danke für diesen aussagekräftigen Bericht, welchen die Grünen gerne genehmigen werden.

*Judith Anna Stofer (AL, Zürich):* Der lange, gemeinsame und hartnäckige Kampf dieses Parlaments für eine transparente und effiziente Immobilienplanung hat sich gelohnt. Das über die Jahre historisch gewachsene und unübersichtliche und unkoordinierte Jekami der einzelnen Direktionen gehört damit definitiv der Vergangenheit an. Nun liegt die erste strategische Immobilienplanung des Kantons vor. Angesichts des enormen Umfangs des Immobilienportfolios – dem Kanton gehören mehr als 2300 Hochbauten sowie mehr als 12'000 unbebaute Grundstücke, es ist eines der grössten Immobilienportfolios der Schweiz – ist diese strategische Immobilienplanung längst überfällig. Die direktionsübergreifende Zusammenarbeit ist auf gutem Weg. Damit ist eine Gesamtsicht möglich, die Transparenz wird erhöht. Erste Erfolge dieser neuen Strategie zeigen sich bereits. So konnte der Kanton bereits Mietkosten von 1,3 Millionen Franken einsparen, David Galeuchet hat es vorhin ausgeführt, Nebenkosten von rund 500'000 Franken konnten dank erfolgreicher Verhandlungen eingespart werden und bei der zentralen Beschaffung der Submission Strom wurden Einsparpotenziale von rund 670'000 Franken ausgeschöpft. Mit der strategischen Immobilienplanung ist der Kanton auf dem richtigen Weg, weil sie für grösstmögliche Transparenz und Planungssicherheit sorgt. Die Alternative Liste genehmigt die strategische Immobilienplanung des Kantons Zürich.

*Regierungsrat Martin Neukom:* Herzlichen Dank für all diese durchaus positiven Voten. Das ist tatsächlich ein Meilenstein, den Sie hier genehmigen: Es ist die erste langfristige strategische Immobilienplanung, und das geht alles auf die PI Guyer aus dem Jahr 2013 zurück. Erstmals haben wir überhaupt einen Überblick über die Immobilien, denn bis vor kurzem konnten wir, also der Kanton, die einfache Frage nicht beantworten: Ja, wie viele Gebäude besitzt denn der Kanton

Zürich? Das konnten wir nicht beantworten, jetzt wissen wir es, weil all die Daten zusammengetragen worden sind: Es sind 2335 Gebäude mit gesamthaft 2 Millionen Quadratmeter Hauptnutzfläche. Das ist doch relativ viel. Stellen Sie sich vor, das sind 2 Quadratkilometer Hauptnutzfläche. Gesamthaft sind es sogar 14'000 Grundstücke, die der Kanton besitzt, darunter natürlich auch sehr, sehr kleine, mit einer Gesamtfläche aber doch von 140 Millionen Quadratmetern. Das sehen Sie auf der Zürich-Karte, wenn Sie dort aufzeichnen, wie viel Fläche das ist. Das ist durchaus imposant. Sie können sich vorstellen: Es steckt dahinter eine enorm grosse Arbeit, und an dieser Stelle möchte ich auch ganz herzlich meinem Team im Immobilienamt danken, das hier eine sehr gute und sehr engagierte Arbeit geleistet hat, um all diese Daten zusammenzutragen. Der Datenbestand – das muss ich hier auch ganz ehrlich und offen sagen – ist noch nicht perfekt. Er hat noch Lücken, er hat bestimmt auch noch Fehler. Wir arbeiten kontinuierlich weiter daran, das zu verbessern. Sie können sich vorstellen, dass gerade bei den ganz kleinen Grundstücken noch nicht alles perfekt bereinigt ist.

Der Nutzen hingegen ist heute schon klar. Wir konnten auch in dieser Strategie aufzeigen, dass wir rein durch die bessere Verhandlungsposition, die wir haben, im Mietbereich schon 1,3 Millionen Franken einsparen konnten, und das sind 1,3 Millionen Franken jedes Jahr. Oder wir konnten beispielsweise rund 700'000 Franken im Bereich der Strombeschaffung sparen. Zudem ist jetzt die Kostentransparenz auch höher.

Ich möchte aber noch auf etwas anderes hinweisen, es wurde jetzt vereinzelt schon gesagt: Es scheint, dass es jetzt immer teurer wird. Das ist nicht so, die Kosten waren schon vorher da. Jetzt werden sie erst sichtbar. Das heisst, es kann ganz am Anfang so scheinen, als ob die Dinge aktuell teurer werden, weil immer noch neue Kosten auftauchen, die halt vorher nicht zu den Immobilienkosten gezählt haben. Das ist einfach wichtig zu wissen, denn es kommen, wenn man Transparenz schafft, meistens noch Dinge zum Vorschein, die man vorher gar nicht sah. Deshalb sind wir aktuell primär daran, die Kosten überhaupt einmal sichtbar zu machen. In einem nächsten Schritt geht es dann natürlich darum, die Kosten auch zu senken.

Kommen wir zur Planung: Wir haben, wenn Sie das gesamte Volumen anschauen, 9 Milliarden Franken Gesamtvolumen in der Planung für die nächsten zwölf Jahre. Es ist wichtig, dass wir die Immobilienplanung auf zwölf Jahre machen, weil die KEF-Periode (*Konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan*) für die Immobilienplanung einfach zu kurz ist. In vier Jahren plant man keine Gebäude, die Planungszeiten sind deutlich länger. Wir reden von rund 500 Projekten, das ist ein richtig grosses Portfolio, was hier geplant wird. Gesamthaft sind es 450 Millionen Franken pro Jahr, die wir in dieser KEF-Periode investieren wollen. Und es wurde bereits gesagt: Es ist natürlich eine grosse Herausforderung, erstens, dass wir die finanziellen Mittel überhaupt haben, und dass wir das, zweitens, auch richtig priorisieren können.

Der Präsident der Kommission, Andrew Katumba, hat Prioritätensetzung gefordert. Ich muss einfach sagen, das ist nicht so einfach. Denn zusammen Prioritäten zu setzen, das ist noch leicht. Die Frage ist eher: Wo liegen die Prioritäten nicht?

Was wird nicht gebaut? Auf was verzichten wir? Das ist durchaus eine schwierig zu beantwortende Frage, denn es wurde ja gleich auch gesagt, beim Unterhalt sollten wir nicht sparen. Einen gewissen Spielraum, den brauchen wir einfach. Es wird also eine Aufgabe sein, die wir angehen, es wird aber nicht besonders leicht. Denn auf Dinge zu verzichten, ist grundsätzlich etwas schwierig.

Noch ein Kommentar zu Jonas Erni: Er hat Konjunkturprogramme angesprochen und dass es wichtig sei für den Staat, antizyklisch zu investieren. Da bin ich im Grundsatz einverstanden. Es gibt aber zwei Dinge, die in dieser Krise grundsätzlich ein bisschen dagegensprechen. Erstens hat der Bau aktuell glücklicherweise keine Krise. Die Bauwirtschaft läuft immer noch relativ gut im Vergleich zum Beispiel zu Gastro und Hotellerie. Und das Zweite: Bauen ist ein langfristiges Geschäft. Ich wurde auch gefragt, ob es möglich wäre, einfach jetzt kurzfristig mehr zu bauen und mehr Geld auszugeben. Das geht nicht, denn die Projekte sind nicht so weit. Wir haben keine fertiggeplanten Projekte, die nur darauf warten, umgesetzt zu werden. Das können Sie sich vorstellen wie einen Zug mit ganz, ganz vielen Waggons mit Projekten in verschiedenen Planungsstadien. Das einfach zu beschleunigen, das geht leider nicht so einfach, denn Bauen ist ein sehr langfristiges Geschäft.

Zusammengefasst: Wir haben hier einen Meilenstein erreicht. Künftig werden wir diese Debatte jedes Jahr führen und jedes Jahr einen neuen Ausschnitt dieser Planung zeigen. Der Regierungsrat beantragt Ihnen, die langfristige strategische Immobilienplanung zu genehmigen. Besten Dank.

#### *Abstimmung*

**Der Kantonsrat beschliesst mit 171 : 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), der Vorlage 5645 zuzustimmen und die LSI 2020 zu genehmigen.**

Das Geschäft ist erledigt.