

Antrag des Regierungsrates vom 28. August 2024

**5979**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Genehmigung der langfristigen,  
strategischen Immobilienplanung LSI 2024**

(vom .....)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 28. August 2024,

*beschliesst:*

I. Die langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2024 vom 28. August 2024 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

—————

**Bericht**

**Ausgangslage**

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. Gemäss § 34a des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (LS 172.1) und § 20 der Immobilienverordnung (LS 721.1) informiert die langfristige, strategische Immobilienplanung (LSI) den Regierungsrat und 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 bzw. im Mieter- und Delegationsmodell.

## **Immobilienbestand**

Die Nutzung gemäss den gesetzlichen Aufträgen des Kantons ist der massgebliche Treiber der Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios. Unter den 2172 Hochbauten (1741 im Eigentum und 431 in 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.

Der portfolioweite Instandsetzungsbedarf hat sich bezüglich der Anzahl Gebäude weiter verschärft. Die Dekarbonisierung und der Ausbau der Stromproduktion durch Photovoltaik schreiten kontinuierlich voran. Im Besitz des Kantons befinden sich über 14 170 Grundstücke, davon sind rund 13 340 unbebaut.

## **Immobilienentwicklung**

Die Bevölkerung des Kantons Zürich wächst weiterhin stark und entsprechend steigt der Infrastrukturbedarf. Dies spiegelt sich im Investitionsbedarf Hochbau über die kommenden zwölf Jahre, der gegenüber der LSI 2023 um 20% gestiegen ist. Investiert wird hauptsächlich für die Bildung (Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität), aber auch für Strafvollzug, Sicherheitsaufgaben sowie in Instandsetzungen von Verwaltungsflächen. Der Grossteil der geplanten Investitionen entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und etwa ein Drittel auf das Delegationsmodell der Universität Zürich. 54% des Investitionsbedarfs entfällt auf Grossprojekte ab 100 Mio. Franken.

Die Realisierung aller Projekte steht unter dem Vorbehalt, dass sie im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden können.

Dem erhöhten Investitionsbedarf Hochbau steht die prognostizierte Entwicklung des kantonalen Gesamthaushalts entgegen. Wie 2023 angekündigt, hat der Regierungsrat Massnahmen zur Senkung der Investitionen Hochbau im Mietermodell ergriffen. Darüber hinaus wurden erstmalig alle geplanten kantonalen Investitionsvorhaben einheitlich priorisiert und gestützt darauf Reduktionen pro Investitionsbereich vorgenommen. Für die Investitionen Hochbau im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 ergibt sich gegenüber dem Bedarf eine Reduktion um 41%. Ziel muss sein, die Investitionsausgaben möglichst ohne irreversible Kosten zu drosseln und eine nachhaltige Entwicklung des Portfolios nicht zu gefährden. Die Notwendigkeit einer langfristigen, transparenten und gesamthaften Steuerung der kantonalen Investitionen Hochbau ist offenkundig.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2024 zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Die Staatsschreiberin:

Natalie Rickli Kathrin Arioli