

9. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2025

Antrag des Regierungsrates vom 27. August 2025 und gleichlautender Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 22. Oktober 2025

Vorlage 6041

Ratspräsident Beat Habegger: Eintreten ist obligatorisch.

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB): Zum Auftakt der jährlichen Budgetdebatte gehört die Beratung der jährlich vorgelegten langfristigen, strategischen 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 Jahre 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.

Die LSI informiert über den gesamten Immobilienbestand des Kantons, einschliesslich unbebauter Grundstücke, und sie enthält eine Planungsübersicht über die kommenden zwölf Jahre, sowohl was den Bestand wie auch was die Entwicklung des Immobilienportfolios angeht. Es geht darin also um Statistik, um Strategie und – als Drittes – um Investitionen. Denn auch die bewilligten und die geplanten Investitionskosten für Immobilien sowie eine Aufstellung über die Aufteilung der Investitionskosten für Immobilien in werterhaltende und wertvermehrende Massnahmen werden beschrieben. Die Immobilienstrategie ist für den Regierungsrat ein strategisches Instrument für die gesamtheitliche Steuerung des Portfolios und für den Kantonsrat ein Instrument, um die langfristige Portfolioentwicklung und Investitionsplanung abzulegen und zu überwachen. Daher ist das Geschäft auch mit der Festsetzung von Budget und KEF gekoppelt. Heute beraten wir bereits die sechste Ausgabe der LSI.

Die KPB liess sich an drei Sitzungen über die Grundzüge der LSI informieren und konnte an der vierten Sitzung bereits zur Genehmigung schreiten. An dieser Stelle sei der Amtschefin des Immobilienamtes, Frau Katrin Leuenberger, und ihrem Stellvertreter, Herrn Christian Hardmeier, ebenso wie Regierungspräsident Martin Neukom herzlich für die kompetente Präsentation und die Beantwortung aller Fragen gedankt. Im Fokus der LSI stehen gemäss Bericht der Regierung aufgrund ihrer Nutzung für die Kernaufgaben des Kantons die Hochbauten im Verwaltungsvermögen beziehungsweise im Mieter- und Delegationsmodell. Der Kanton Zürich verfügt über ein sehr heterogenes Portfolio mit einem umfassenden Immobilienbestand. Dieser ist natürlich weitestgehend abhängig von den Ansprüchen der Nutzung, sei es für Verwaltung und Bildung, aber auch für den Justizvollzug sowie Kultur-, Agrar-, Wohn- und Militärbauten, um nur einige davon zu erwähnen. Die Verteilung auf die einzelnen Direktionen ist naturgemäß, wie auch in der LSI dargelegt, sehr unterschiedlich, was die Anzahl der verwalteten Objekte,

aber auch deren Kostenfaktor angeht. Zudem gehören auch unbebaute Grundstücke dazu. Als Beispiel sei erwähnt, dass das Immobilienamt in der letzten Zeit auch Parkplatzflächen aufgenommen hat, unter anderem am Flughafen Zürich. Bei den Nutzungsarten gibt es, wie der Bericht darlegt, zwischen den Direktionen durchaus flächenmässige Schwankungen, insbesondere bei den regionalen Arbeitsvermittlungszentren, wo der Bedarf natürlich von den Arbeitslosenzahlen getrieben ist. Stetig wächst der Bedarf im Bereich der Bildung, wobei hier auch Provisorien aufgenommen werden, wie beispielsweise jenes direkt in unserer Nachbarschaft an der Hohlstrasse.

Der Bericht der Regierung schreibt die Portfolioentwicklung fort. So bewirtschaftet der Kanton gemäss der Statistik 2223 Hochbauten, 2024 waren es im Bericht noch deren 2172. Grundsätzlich zeigen die Zahlen auf, dass der Kanton ein zahlenmässig stabiles Immobilienportfolio hat. Es ist nun natürlich die Aufgabe des Immobilienamtes, die Bestandespflege für eben dieses Portfolio anzupacken, aber auch die grundsätzliche Immobilienentwicklung zu lenken. Diese muss auf strategischer Ebene mit Ver- und Zukäufen von Objekten und der Entwicklung von Flächen die künftigen Bedürfnisse von Kanton und Bevölkerung abbilden.

Gemäss LSI 2025 hat sich der portfolioweite Instandsetzungsbedarf weiter verschärft. Um dies in den Griff zu bekommen, werden folgende Grundsätze befolgt: Es gilt, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und Erstellungskosten und Bewirtschaftungskosten zu senken sowie die Flächen- und Nutzungseffizienz zu steigern. Ebenso sollen längerfristige Unterhalts- und Instandstellungsdefizite vermieden werden. Zur Strategie gehört überdies, die Dekarbonisierung und den Ausbau der Stromproduktion durch Photovoltaik weiter voranzutreiben. Nur mit einer sauberen Bestandespflege – das hat der Bericht aufgezeigt – kann das Immobilienamt klare Vorstellungen über den baulichen Zustand von Objekten im Eigentum des Kantons und die erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten haben.

Eine weitere zentrale Aufgabe ist sicherlich der Umstand, dass der Kanton Zürich nicht nur in den Werterhalt seiner Immobilien investieren muss, sondern auch vor grossen Investitionen steht. Dies hängt natürlich mit dem Bevölkerungswachstum zusammen. Entsprechend entwickelt sich die Nachfrage nach Infrastruktur, Neubauten und Instandsetzungen. Hier fallen vor allem die Bildung mit den Mittel- und Berufsfachschulen, Fachhochschulen und Universität ins Gewicht, aber auch Gebäude für Sicherheitsaufgaben und den Strafvollzug sind wichtig. Zusammengefasst besteht ein Investitionsbedarf von 7,6 Milliarden Franken im Hochbau in den kommenden zwölf Jahren, wobei gemäss aktueller Planung davon 68 Prozent für Bildung, 15 Prozent für Justiz, Sicherheit, Polizei, Gefängnisse und 17 Prozent für allgemeine Verwaltung vorgesehen sind. Instandsetzung des Bedarfs und Neubauten halten sich mit 49 zu 51 Prozent die Waage.

Die hohe Nachfrage nach Infrastruktur und die daraus abgeleiteten Bestellungen stehen natürlich in einem Spannungsfeld zur Entwicklung der Kantonsfinanzen, spezifisch der Verschuldung. Besonderen Fokus erhält als Teil der LSI auch in diesem Jahr daher sicherlich die Investitionspriorisierung. Wie schon im Vorjahr wurden alle geplanten kantonalen Investitionsvorhaben einheitlich priorisiert und

im Rahmen des KEF 2026 bis 2029 erfasst. Davon abgeleitet wurden Reduktionen in einzelnen Investitionsbereichen vorgenommen. Im Bericht zur LSI ist dazu zu lesen, dass den 500 Millionen Franken an Investitionen Hochbau pro Jahr im KEF 2026 bis 2029 ein jährlicher Investitionsbedarf von 690 Millionen Franken gegenübersteht. Aber es sei gelungen, im Vergleich zur letztjährigen LSI eine markante Reduktion des Bedarfs vorzunehmen. Wie ausgewiesen wird, ist eine der wichtigsten Massnahmen die Teilportfoliostategie der Fachhochschulen. So sollen für die Fachhochschulen weniger Flächen zur Verfügung gestellt werden, und auch die Universität Zürich ist aufgefordert, zu evaluieren, wie sie ihren Bedarf an Fläche reduzieren kann.

Ein wichtiger Meilenstein ist sicherlich auch die Anpassung des Büroflächenstandards, der 2023 erfasst worden ist. Damit wird der Bedarf an Bürofläche sicherlich weniger werden. Eine erste Evaluation kann aufgrund der kurzen Laufzeit aber noch nicht vorgenommen werden. Alle diese Massnahmen, zusammen mit weiteren Optimierungen und Prozessverbesserungen, haben dazu geführt, dass der Gesamtbedarf über zwölf Jahre um 800 Millionen Franken tiefer ist. Der Investitionsbedarf im Hochbau für die kommenden zwölf Jahre konnte gegenüber 2024 somit um 10 Prozent gesenkt werden. Finanzierbarkeit und Investitionsbedarf im Hochbau haben sich dank getroffener Steuerungsmassnahmen angenähert. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026 bis 2029 stehen somit für gut 70 Prozent des Bestandesbedarfs Mittel zur Verfügung.

Wofür sollen sie eingesetzt werden? Ich erwähne von den 25 Grossprojekten, die in der KPB vorgestellt wurden, folgende explizit: Die hoffentlich bald in diesem Rat zu verhandelnde Vorlage 6020, der Objektkredit für die Überbauung des Areals der CU (*Chemie Uetikon*) in Uetikon am See, der Neubau der Kantonsschule, und der für 2026 erwartete Objektkredit für den Neubau ZZM Hottingen, das Zahnmedizinische Institut Hottingen, der, wie jedes Jahr, in der KPB sehr interessierte. Auch dieses Jahr waren die Investitionsprojekte wieder einer Priorisierung nach dem einheitlichen Ausschluss- und Bewertungsschlüssel unterworfen worden. Auch dieses Jahr hat dieser Schlüssel wieder sehr interessiert in der KPB. Im letzten Jahr wurde das Vorgehen in der KPB allerdings unterschiedlich beurteilt. Dieses Jahr hatten wir in der KPB etwas ... (*Der Ratspräsidentin unterbricht die Votantin.*)

Ratspräsident Beat Habegger: Geschätzte Frau Präsidentin, kommen Sie langsam zum Schluss.

Barbara Franzen fährt fort: Kommen wir zu weiteren Punkten der LSI, mit denen sich die KPB beschäftigte: Es waren die Auswirkungen des Investitionsdeltas von 190 Millionen Franken jährlich, die Auswirkungen auf das Gesamtportfolio, und die Frage der lokalen Elektrizitätsgemeinschaften auf Kantonsliegenschaften. Gerne danke ich an dieser Stelle nochmals der Baudirektion für die ausführliche Beantwortung all unserer Fragen, und ich beantrage Ihnen im Namen der einstimmigen Kommission, die LSI 2025 zu genehmigen und der Vorlage zuzustimmen. Besten Dank.

Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg): Der Kanton Zürich hält eines der grössten Immobilienportfolios der Schweiz, wir haben dementsprechend auch eine riesige Verantwortung. In den nächsten zwölf Jahren investieren wir oder haben wir einen Investitionsbedarf von 7,6 Milliarden Franken, 68 Prozent davon sollen für Bildungsbauten reserviert werden. Es gibt sehr viele Begehrlichkeiten, aber auch der Instandsetzungsbedarf wird von Jahr zu Jahr höher, weil unsere Immobilien immer schlechter unterhalten sind oder der Zustand immer schlechter ist. Wichtig für die SVP ist, dass die gesprochenen Investitionen auch realisiert werden, also dass die Ausschöpfung möglichst bei 100 Prozent ist, dass die Projekte realisiert sind. Und dies wird erfüllt, deshalb auch ein Lob an die Baudirektion.

Nun möchte ich die Budgetdebatte lancieren. Links-Grün will bauen, bauen, bauen – wir werden es nachher, in den nächsten Tagen (*während der Budgetdebatte, Vorlage 6043b*) hören – und am liebsten ganz viele Neubauten erstellen. Wir hingegen stehen hinter der Investitionsplanung der Regierung, obwohl genau diese Investitionsplanung in den letzten Jahren auf ganz viele Bedürfnisse Ihrerseits eingegangen ist. Dazu nur ein paar Stichworte: Kreislaufwirtschaft, Lebenszykluskosten, Standard Nachhaltigkeit, der fordert, dass möglichst wenig graue Treibhausgas-Emissionen erzeugt werden. Deshalb müssen wir die bestehenden Bauten möglichst effizient nutzen und auf Neubauten möglichst verzichten.

Zum Schluss möchte ich dem Immobilienamt einen Dank aussprechen. Die LSI ist ein sehr gutes Instrument und das Immobilienamt geht auch jährlich auf die Bedürfnisse aus der Kommission oder dem Kantonsrat ein, wie zum Beispiel bei den Büroflächenstandards. Vielen Dank.

Roger Schmutz (SP, Wetzwil a. A.): Die SP-Fraktion ist mit der Stossrichtung der Immobilienstrategie einverstanden. Insbesondere begrüssen wir die Absicht, den Flächenverbrauch zu reduzieren, um so die Kosten zu senken. Ein weiterer Aspekt, den wir ausdrücklich begrüssen, Herr Domenik Ledergerber, ist das Bauen im Bestand, was vor allem aus ökologischen Gründen sinnvoll ist. Der Kanton könnte hier vermehrt mit gutem Beispiel vorangehen, vor allem bei Prestigebauten, wie zum Beispiel beim ehemaligen Kinderspital.

Eine grosse Frage ist, was die langfristige strategische Immobilienplanung taugt, wenn gewisse Projekte allein aufgrund kurzfristiger Budgetkosmetik gestrichen oder zurechtgestutzt werden. Wenn solche Gründe ausreichen, um sinnvolle und dringende Vorhaben zu stoppen, so könnte man beim ehemaligen Kinderspital aus ökologischen und städteplanerischen Überlegungen einen Halt machen und eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Gebäude ermöglichen. Das würde nicht nur Unmengen grauer Energie einsparen, sondern auch viel weniger kosten. Mit den freiwerdenden Mitteln könnten dafür andere dringende Projekte, wie zum Beispiel die Berufsschule Uetikon, vorangebracht werden.

Kurz, die Stossrichtung der Immobilienplanung ist für die SP-Fraktion die richtige, bei einzelnen Projekten und der Priorisierung gibt es noch Diskussionsbedarf. Aber damit werden wir uns in diesem Rat im Zusammenhang mit separaten

Vorstössen noch beschäftigen. Insgesamt genehmigt die SP-Fraktion die langfristige, strategische Immobilienplanung.

Simon Vlk (FDP, Uster): Zwischen 2023 und 2024 musste der Kanton Zürich rund 500 Millionen Franken an neuen Schulden aufnehmen, um die angemeldeten Investitionen im Hochbau zu finanzieren. Vor diesem unerfreulichen Hintergrund war es richtig und wichtig, dass der Kanton letztes Jahr damit begann, systematische Priorisierungen vorzunehmen. So konnte allein dieses Jahr durch die Priorisierung der Investitionsbedarf für die nächsten zwölf Jahre um fast 10 Prozent respektive um 800 Millionen Franken reduziert werden. Dass Investitionen nur noch in dem Umfang aufgenommen werden, wie dies die Geringhaltung der Verschuldung zulässt, führt hoffentlich dazu, dass unser Kanton zu keiner Zeit in die finanzielle Situation gelangt, in welche sich beispielsweise die Stadt Zürich hineinmanövriert hat. Mangels des Willens der dortigen politischen Mehrheiten, Investitionen zu beschränken und zu priorisieren, wird erwartet, dass sich die städtischen Schulden in den nächsten Jahren rund verdreifachen. Auch mehrere Kantone der Romandie kann man sich als Negativbeispiele vor Augen führen für die Folgen, die fehlende Priorisierungen mit sich bringen. So entschied sich zum Beispiel die Politik im Kanton Genf pro Schulden und kontra Priorisierungen. Danach dauerte es nur wenige Jahre, bis sich in Genf jährliche Schuldzinszahlungen von rund 239 Millionen Franken angehäuft hatten.

In der Gesamtabwägung müssen wir als Kantonsrat das ganze Bild anschauen. Selbst wenn die FDP für den Unmut der durch die Priorisierung betroffenen Regionen ein gewisses Verständnis mitbringt, überwiegen in der Gesamtbetrachtung die negativen langfristigen Folgen einer ausbleibenden Priorisierung, nämlich Schulden und Zinsen à la Stadt Zürich oder à la Romandie, welche die finanzielle Handlungsfähigkeit unseres Kantons und der nächsten Generation zukünftig stark einschränken würden. Zudem werden die Projekte in der Regel nicht gecancelt, sondern 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.

Rund zwei Drittel aller Investitionen fallen im Bereich der Bildungsbauten an, also in einem Gebiet, welches rasantem technologischen und demografischen Wandel unterworfen ist. Die Geburtenrate der Bevölkerung ist immer weiter im Sinken begriffen, weshalb die Prognosen der zukünftigen Schülerzahlen laufend nach unten korrigiert werden. Das ist auch immer ein grosses Thema in der KPB. Vor diesem Hintergrund scheint die Annahme unseres Statistischen Amts, dass sich die Geburtenrate bald wieder erhöhen soll, und zwar um fast 25 Prozent, doch relativ gewagt. Es wäre deshalb sinnvoll, die Unsicherheiten bezüglich zukünftiger Schülerzahlen bei der Investitionsplanung für Bildungsbauten verstärkt zu berücksichtigen. Die FDP genehmigt die LSI. Besten Dank für die Aufmerksamkeit.

Stefanie Huber (GLP, Dübendorf): Ich spreche hier noch einmal als Aushilfe in der KPB im Sommer dieses Jahres. Danke an die Baudirektion für die Aufarbeitung der sehr hilfreichen Informationen und an die Kommissionspräsidentin für

die Basisdarstellung im Votum, weshalb ich mich auf die Würdigung durch die GLP konzentrieren kann.

In der LSI geht es um die gesamtheitliche Steuerung des Immobilienportfolios gemäss strategischen Vorgaben und die langfristige Portfolioentwicklung und Planung. Diesen langfristigen, gesamtheitlichen Planungen steht die jährliche Investitionspriorisierung des Regierungsrats gegenüber. Priorisierung ja, aber kein Hü und Hott im Jahrestakt. Stop and Go bei grösseren Projekten bedeutet Verluste bei den Kosten, aber auch beim Know-how und bei der Projektqualität. Die Verwaltung schreibt zwar, dass sie die Investitionsausgaben, ich zitiere, «ohne irreversible Kosten zu drosseln versucht», das ist aber einfach Schadensbegrenzung. Dass die verschiedenen Nutzergruppen der kantonalen Immobilien gezwungen werden, ihren Bedarf zu hinterfragen und an aktuelle Prognosen anzupassen, wie beispielsweise im Bildungswesen, ist wichtig und richtig. Das hat sich auch gelohnt, wie man für verschiedene Standorte gesehen hat. Vielleicht würde es aber helfen, Investitionslimits zu setzen, statt jedes Jahr Projekte herumzuschieben, oder Mehrheiten im Parlament einzubeziehen bei der Priorisierung, das würde das Hü und Hott ebenfalls reduzieren. Sowohl für die Umsetzung in der Verwaltung als auch für die Nutzergruppen braucht es Konstanz. Das hilft auch bei der Umsetzung des Instandhaltungsbedarfs, den wir ebenfalls als wichtig erachten.

Wir sind ebenso nicht glücklich mit der Hinausschieberei des Regierungsrates bei den Bildungsbauten, vor allem bei Kantons- und Berufsschulen. Es provoziert ja auch Vorstösse, die uns alle wieder nur Zeit kosten. Provisorien als Standard bedeuten Mehrkosten für die nächsten Generationen. Auch wenn die neuen Provisorien durchaus Aufenthaltsqualität bieten, so fehlen doch häufig verschiedene Angebote und braucht es längerfristig mehr Bauprojekte. Wo also längerfristig ein Bedarf da ist, sollen nicht zum kurzfristigen Kostensparen Provisorien neu gebaut oder auf die Ewigkeit hin verlängert werden; Uetikon am See ist dafür ein Beispiel, es wurde auch schon genannt. Wenn wir dort als Kanton unter Denkmalschutzzvorgaben bauen wollen, dann stehen wir dazu, dann wird es teuer, und dann lassen wir nicht Berufsschule und Aula weg. Zweimal Baustelle und ganz sichere höhere Kosten im Gesamten, wenn dann ein paar Jahre später doch noch gebaut wird, das ist nicht nachhaltig, das ist Augenwischerei und Schönung der Investitionsplanung des aktuellen Regierungsrates. Danke für die Aufmerksamkeit.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Zum sechsten Mal wird uns der Bericht zur langfristigen Immobilienstrategie, LSI, präsentiert. Wie üblich hat die jährliche Information über Bestand und Entwicklung des Immobilienportfolios inhaltlich einen hohen Stand. Wir haben Aussagen zu verschiedenen Aspekten wie Nachhaltigkeit, CO₂-Emissionen, Absenkpfad und Solarproduktion auf den kantonseigenen Gebäuden. Wir haben Informationen zu Instandsetzungsbedarf und Investitionsbedarf für neue Infrastruktur.

Die Gebäude des Kantons werden nach dem Standard Nachhaltigkeit Hochbau erstellt, dieser wird periodisch den neuesten Anforderungen angepasst. In der nächsten bevorstehenden Aktualisierung sollen auch die Ziele aus der Strategie

zur Kreislaufwirtschaft sowie dem Verfassungsartikel 106a, Stoffkreisläufe, aufgenommen werden und damit das Prinzip, dass ein Gebäude über alle Lebensphasen hinweg betrachtet werden muss, etabliert werden.

Dem Instandsetzungsbedarf für bestehende und dem Investitionsbedarf für neue Infrastruktur von jährlich 690 Millionen Franken stehen Investitionen von nur 500 Millionen Franken gegenüber. Die Lücke wird also nicht kleiner, sondern grösser. Hinausgeschobene Investitionen werden aber nicht billiger, sondern teurer. In der LSI steht dazu: Der seit langem vorhandene Instandsetzungsstau ist dringend abzubauen, sodass Gebäudesicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Werterhalt gewährleistet werden können. Wird nun die Kadenz der Instandsetzung verzögert, wie dies gemäss Budget vorgesehen ist, so ergibt sich weder für die Gebrauchstauglichkeit noch für die Sicherheit ein Gewinn. Der kurzfristigen Entlastung des Budgets stehen dann in einigen Jahren Mehrkosten gegenüber. Oder man sieht sich plötzlich mit dringenden Sofortmassnahmen konfrontiert, die dann nicht mehr aufzuschieben sind. Ein solches Denken ist weder langfristig noch strategisch.

Nach wie vor erfordert das Bevölkerungswachstum zusätzliche Infrastruktur, insbesondere bei der Bildung. Jährlich werden wir in der KPB zusammen mit der KBIK (*Kommission für Bildung und Kultur*) über die anstehenden notwendigen Bildungsbauten informiert, was wir sehr schätzen. Wir hoffen aber sehr, dass die Investitionspriorisierung, welche offensichtlich mit ihrer Punktevergabe und der strikten Umsetzung nicht der Weisheit letzter Schluss ist, überarbeitet wird und den Bedarf an Bildungsbauten besser berücksichtigt. Denn der ausgewiesene Bedarf wird in der Investitionsplanung nicht umgesetzt und es gibt diverse Ungeheimtheiten. Erfreulich ist, dass einige wieder korrigiert werden: Beispielsweise ist das Mittelschulprovisorium auf dem Areal der EMPA (*Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt*) in Dübendorf im Bau. Und auch die Notwendigkeit der Mittelschule in Affoltern am Albis wurde vom Regierungsrat nun endlich anerkannt, im Sommer 2028 soll sie als Filiale der Kantonsschule Limmattal in Betrieb gehen. Weniger erfreulich ist, dass die Kantonsschule Au-Wädenswil gemäss LSI zwar bis Mitte der 2030er-Jahre in Betrieb gehen soll, die entsprechenden Vorarbeiten aber durch die Investitionspriorisierung ausgebremst sind.

Ein weiteres grosses Manko der LSI sehen wir in der fehlenden Gesamtsteuerung über alle Immobilien. Die LSI umfasst eben nur Objekte im Mieter- und Delegationsmodell und damit nur circa zwei Dritteln aller Objekte. Ein weiteres Drittel der kantonalen Bauten ist im Baurechtsmodell. Dort hat das Immobilienamt nur einem begrenzten Einfluss, bezahlt werden müssen aber auch diese Bauten aus dem Kantonsbudget. Hier geht es um das USZ (*Universitätsspital Zürich*), KSW (*Kantonsspital Winterthur*), PUK (*Psychiatrische Universitätsklinik Zürich*) und IPW (*Integrierte Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland*). Hier muss dringend eine neue Lösung gefunden werden, damit dieser Drittel auch der kantonalen Steuerungsmöglichkeit unterworfen wird. Die Grüne Fraktion genehmigt den Bericht.

Marzena Kopp (Die Mitte, Meilen): Die Mitte dankt der Baudirektion für den Bericht zur langfristigen, strategischen Immobilienplanung 2025. Der Bericht beinhaltet interessante Erkenntnisse und zeigt auf, welche Herausforderungen bei der Steuerung eines der grössten öffentlichen Immobilienportfolios der Schweiz anstehen.

Positiv hervorzuheben sind die Fortschritte bei der Dekarbonisierung. Die CO₂-Emissionen sinken, der Photovoltaik-Ausbau steigt, das ist erfreulich und der richtige Weg. Auch positiv ist, dass der Kanton in den letzten Jahren die werterhaltenen Investitionen erhöht hat. Das ist richtig und notwendig, denn ein fortschreitender Instandsetzungsstau ist am Ende deutlich teurer als eine frühzeitige Sanierung. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass der Zustand vieler Gebäude sich dennoch verschlechtert und der Anteil der Bauten mit tiefem Zustandswert steigt. In den nächsten zwölf Jahren wird ein Investitionsbedarf von 7,6 Milliarden Franken ausgewiesen. Das ist eindrücklich.

Die Mitte begrüsst, dass der Regierungsrat die Investitionsplanung konsolidiert und Massnahmen ergriffen hat, um Bedarf und Finanzierbarkeit besser in Einklang zu bringen. Trotzdem bleibt eine strukturelle Lücke zwischen Bedarf und Finanzrahmen bestehen. Benötigt werden durchschnittlich pro Jahr 690 Millionen Franken, im KEF eingestellt sind 500 Millionen Franken. Die Finanzierung aller Projekte bleibt eine Herausforderung. Wir werden nicht alle Projekte gleichzeitig realisieren können. Gleichzeitig dürfen wir nicht zulassen, dass der Bau- und Sanierungsstau weiterwächst. Der richtige Weg liegt in der Mitte, ist daher weder blindes Sparen noch übermässige Investitionsaktivitäten. Die benötigten Gelder sind mit Bedacht zu sprechen. Eine nüchterne Priorisierung nach Wirkung, Dringlichkeit und Wertschöpfung ist weiterhin zu verfolgen. Veränderte Arbeitsformen, insbesondere Home-Office, haben einen Einfluss auf den Flächenbedarf und finden Eingang in die Planung, das begrüssen wir. Home-Office reduziert die benötigten Arbeitsplätze. Moderne Büroflächen müssen somit flexibler, vielfältig nutzbar sein und den Austausch ermöglichen. Dies bedeutet weniger Einzelplätze, mehr Mehrzweckflächen, mehr Coworking-Strukturen innerhalb der Standorte. Doch darf der Home-Office-Trend nicht dazu führen, zu meinen, dass eine physische Präsenz nicht notwendig ist und Arbeitsplätze und Flächen a gogo eingespart werden können. Eine funktionierende Verwaltung lebt vom Austausch, der Zusammenarbeit, von kurzen Wegen. Home-Office ja, aber ohne die Illusion, man könne Gebäude im grossen Stil einfach wegplanen.

Dies gilt auch für den Bildungsbereich. Die Mitte unterstützt grundsätzlich die benötigten Investitionen insbesondere im Bildungsbereich. Bildung ist ein Standortfaktor und der Bedarf hier ist gross. Dabei möchte ich auf folgende Punkte eingehen: Es ist eine Realität, dass Studierende vermehrt Online-Angebote nutzen. Diese Realität ist in der Planung klar zu berücksichtigen. Das bedeutet auch da mehr Flexibilität, andere Nutzungsformen moderner Lernlandschaften. Doch Online-Schule beziehungsweise Online-Studium haben Grenzen. Es darf kein Druck entstehen, Lehre insbesondere auf der universitären Stufe primär online abzuwickeln, um Lehrräume einzusparen. Präsenz vor Ort ist für Unterricht, Lernen, Forschung, Sozialisation wie auch Persönlichkeitsentwicklung unabdingbar.

Deshalb braucht es weiterhin ausreichend moderne Räume, gute Infrastruktur und genügend Platz.

Wir unterstützen den eingeschlagenen Weg, bei dem der Werterhalt konsequent verfolgt und gleichzeitig priorisiert wird, Flächen effizient und flexibel gestaltet werden, dabei die Bedeutung der physischen Präsenz nicht unterschätzt wird, die Klimaziele mit realistischem, aber entschlossenem Tempo verfolgt werden. Die Mitte genehmigt die LSI 2025, besten Dank.

David John Galeuchet (Grüne, Bülach): Gerne gebe ich meine Interessenbindung bekannt: Ich bin im Vorstand von Swissolar (*Schweizer Branchenverband für Solarenergie*), nicht dass Domenik mich nachher wieder daran erinnert (*Domenik Ledergerber forderte den Votanten in einer früheren Debatte zur Offenlegung seiner Interessenbindung auf*). Ich möchte den Verfassern des Berichts herzlich danken. Einmal mehr zeigt er offen auf, wo der Schuh drückt. Wenn wir das Kapitel «Energie und Klima» anschauen, wird uns aufgezeigt, dass es grosse Hürden gibt, um das Klimaziel bei den kantonalen Liegenschaften priorität zu erreichen. Die Sanierungsquote ist zu tief. Und wenn die bürgerliche Mehrheit weiter an der budgetierten Sanierungstätigkeit kürzt, wird diese Quote weiter sinken. Die Gebäude werden damit nicht besser, sondern schlechter, und leider nicht nur im energetischen Bereich. Die Betriebskosten bleiben unnötigerweise hoch, und wir stossen über einen längeren Zeitraum CO₂ aus. Das ist weder verantwortungsvoll noch nachhaltig. Dabei handelt es sich bei den kantonalen Gebäuden um die sogenannten «Low Hanging Fruits» bei der Defossilisierung. Unsere eigenen Gebäude sind der Bereich, in dem der Kanton am einfachsten und schnellsten Fortschritte erzielen kann.

Zweitens bremsen uns die Betreiber der Fernwärmenetze aus, die netto null teilweise erst deutlich später erreichen wollen als der Kanton bei den eigenen Liegenschaften. Hier erwarten wir, dass der Regierungsrat Druck ausübt, damit auch diese Dienstleister grössere Anstrengungen in Richtung netto null unternehmen. Speziell sollen hier die EKZ (*Elektrizitätswerke des Kantons Zürich*) in den Fokus genommen werden. Falls sie den Bereich der Gas- und Fernwärmenetze der Energie 360 (*Schweizer Energie- und E-Mobilitätsunternehmen*) ausserhalb der Stadt Zürich übernehmen sollten, ist es wichtig, dort frühzeitig ambitionierte Ziele mitzugeben. Was es jetzt braucht, sind klare Prioritäten und vor allem mehr Ressourcen. Die energetischen Massnahmen müssen geplant, projektiert und umgesetzt werden. Die Planung braucht Zeit und Personal. Doch in der Budgetdebatte werden wir leider sehen, dass die bürgerlichen Fraktionen alles der Sparwut opfern wollen, genau dort, wo Investitionen notwendig wären, um langfristig Kosten zu senken und CO₂ zu reduzieren. Wer hier spart, zahlt später doppelt.

Es gibt aber auch positive Entwicklungen. Der Ausbau der Photovoltaik auf den kantonalen Liegenschaften, wie von Marzena Kopp erwähnt, geht voran. Zwischen 2023 und 2024 ist die Produktion von Solarstrom um 3 Prozent gestiegen. Das ist erfreulich, aber der gesamte Schweizer Photovoltaik-Markt ist im gleichen Zeitraum viermal schneller gewachsen. Zuversichtlich stimmt mich, dass bis 2028 auf kantonalen Gebäuden rund 8 Gigawattstunden Solarstrom produziert werden

soll, deutlich mehr als doppelt so viel wie heute. Die Projekt-Pipeline scheint gut gefüllt zu sein, und das Potenzial für Solarstrom auf den kantonalen Gebäuden ist auch danach immer noch sehr gross. Es ist zu hoffen, dass die bürgerlichen Fraktionen den Mitarbeitern des Immobilienamts nicht noch mehr Hindernisse und Kürzungen in den Weg stellen, denn sie machen einen guten Job.

Regierungspräsident Martin Neukom: Bei der letzten LSI, also der langfristigen, strategischen Immobilienplanung 2024, habe ich hier drin gesagt, dass wir eine grosse Differenz zwischen dem Bedarf und den finanziellen Mitteln haben, also zwischen unseren Projekten, die wir geplant haben, die mit einem Bedarf hinterlegt sind, und den Finanzen im Budget. Diese Differenz war deutlich zu gross. Und in diesem Jahr, im LSI 2025, können wir aufzeigen, dass diese Differenz kleiner geworden ist. Das ist sehr gut, das liegt daran, dass wir es geschafft haben, den Bedarf um 10 Prozent zu reduzieren. 10 Prozent, sagen Sie jetzt, tönt nach wenig, es sind aber 800 Millionen Franken in einem Zeitraum über zwölf Jahre, das ist doch eine erhebliche Summe, eine grosse Summe Geld. Uns ist das gelungen mit verschiedenen Massnahmen: Die sicher wichtigste Massnahme ist die Teilportfolio-Strategie für die Zürcher Fachhochschulen. Diese hat der Regierungsrat beschlossen und damit den Immobilienbedarf, die Fläche, welche die Fachhochschulen in den nächsten zehn, zwanzig Jahren zur Verfügung haben können, stark reduziert. Das heisst, die Fachhochschulen müssen sich jetzt mit dem arrangieren. Natürlich, kann ich Ihnen sagen, waren die nicht gerade erfreut, aber das ist machbar, wenn man es genug früh weiss und entsprechend planen kann. Das reduziert den Bedarf effektiv.

Was wir auch angepasst haben, ist der Flächenstandard, also der Büroflächenstandard. Wenn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kantons weniger Fläche zur Verfügung haben, reduziert auch das den Bedarf an Fläche, den wir brauchen. Das wird massiv viel Geld einsparen. Allerdings sieht man das nicht direkt, weil das auch erst langfristig realisiert werden kann.

Weiter hat der Regierungsrat einige Projekte gestoppt, Sie haben das mitgekriegt, beispielsweise den Seeuferweg in Wädenswil und zahlreiche kleinere Projekte. Das ist jetzt nicht ein Riesenbetrag, der eingespart werden konnte, aber doch ein kleiner Beitrag.

Weiter haben wir einige Projekte um ein bis zwei Jahre nach hinten verschoben, das heisst, einige von diesen Projekten sind jetzt nicht mehr in diesem Zwölfjahreszeitplan, den wir aufgezeigt haben. Es ist aber hier noch einmal klar zu betonen: Verschieben und Sparen, das sind zwei unterschiedliche Dinge. Wir müssen aufpassen, dass wir nicht zu viele Projekte verschieben, die wir dann doch irgendwann noch realisieren müssen; dann kommt es nämlich insgesamt teurer und nicht günstiger.

Damit passen jetzt der Bedarf an Immobilien, unsere Projekte, die wir hier in Planung haben, und die Budgetmittel, die Finanzen, besser zusammen. Sie haben das richtig festgestellt, natürlich haben die immer noch 30 Prozent mehr Bedarf als finanzielle Mittel. Das ist aber nicht mehr so kritisch, weil wir immer eine Überplanung machen. Sie kennen das im Immobilienbereich, es gibt Rekurse, es gibt

sonstige Verzögerungen, das heisst, Bauprojekte können oftmals nicht ganz so schnell realisiert werden, wie sie ursprünglich geplant werden. Deshalb planen wir etwas mehr, als wir finanzielle Mittel haben, und am Schluss geht es dann, wenn wir es richtig machen, gerade auf. Im Moment haben wir jedenfalls eine sehr, sehr gute Budgetausschöpfung.

Das Immobiliengeschäft ist ein langfristiges Geschäft. Die langfristige, strategische Immobilienplanung sollte hier eine gewisse Planungssicherheit schaffen. Kurzfristige Massnahmen haben eine schlechte Wirksamkeit in diesem Bereich. Das Beste ist, wenn wir langfristige Massnahmen treffen und das Portfolio langfristig steuern. Es wurde auch gesagt, der Bestand, der Immobilienbestand ist für uns extrem zentral. Wir müssen ihm Sorge tragen, unserem Bestand, und ihn gut im Schuss halten. Das heisst, dieser Investitionsstau ist prioritär abzubauen, und für uns haben deshalb die Sanierungen Priorität gegenüber den Neubauten.

Mit diesen Bemerkungen beantrage ich Ihnen die LSI 2025 zur Genehmigung. Besten Dank.

Detailberatung

Titel und Ingress

I. und II.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.