

## **6. Langfristige, strategische Immobilienplanung LSI 2022**

Antrag des Regierungsrates vom 31. August 2022 und gleichlautender Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. Oktober 2022

Vorlage 5855

*Ratspräsidentin Esther Guyer:* Eintreten ist gemäss Paragraf 89 des Kantonsratsgesetzes obligatorisch.

*Andrew Katumba (SP, Zürich), Präsident der Kommission für Planung und Bau (KPB):* Vor ziemlich genau sieben Jahren, im November 2015, stimmte der Kantonsrats der Reorganisation des kantonalen Immobilienmanagements zu. Gemäss Paragraf 20 der Immobilienverordnung vom 20. Juni 2018 erstellt das Immobilienamt nun jährlich eine langfristige, strategische Immobilienplanung über die Immobilien des Kantons und seiner öffentlich-rechtlichen Anstalten, einschliesslich der Liegenschaften der Universität Zürich und der Immobilien im Verwaltungsvermögen. Diese langfristige strategische Immobilienplanung, kurz LSI, enthält jeweils eine Übersicht des Immobilienbestandes mit verschiedenen Kennzahlen sowie eine Planungsübersicht für die kommenden zwölf Jahre, und zwar nicht zuletzt über die bewilligten und geplanten Investitionskosten für Immobilien sowie eine Aufstellung über die Aufteilung der Investitionskosten für Immobilien in werterhaltende und wertvermehrnde Massnahmen. Gemäss Immobilienverordnung wird die LSI jährlich vom Regierungsrat beschlossen und vom Kantonsrat gleichzeitig mit der Festsetzung des Budgets und des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (*KEF*) genehmigt.

Dem Regierungsrat ermöglicht die LSI die gesamtheitliche Steuerung des Immobilienportfolios gemäss den strategischen Zielen und Vorgaben. Dem Kantonsrat wiederum ermöglicht sie die Überwachung der langfristigen Portfolio-Entwicklung und Investitionsplanung. Im Fokus der LSI steht aufgrund ihrer Nutzung für die Kernaufgaben des Kantons und dessen Investitionsbedarf die Hochbauten im Verwaltungsvermögen beziehungsweise im Mieter- und Delegationsmodell. Unmittelbar vor der Beratung des Budgets des kommenden Jahres kann der Kantonsrat heute also mit der Vorlage 5855 nun bereits die dritte Planung beraten.

In den vergangenen Jahren wurde jeweils darauf hingewiesen, dass sich die zentrale Datenbasis nach wie vor im Aufbau befindet. Das trifft zwar insofern weiterhin zu, als das Erstellen der Grundlagen einen laufenden Prozess darstellt. Mittlerweile ist die Datenlage zum ersten Mal auf einem Stand, dass sich deshalb unter anderem einige wichtige Eckpunkte ablesen lassen. Der Kanton besitzt rund 2150 Hochbauten, die vielfältig genutzt werden. Es sind insbesondere Bildungs- und Verwaltungsgebäude, Bauten der Justiz und Polizei, Betriebs- und Kulturbauten, aber auch Agrarbauten, militärische Infrastrukturen, Wohnbauten und vieles andere mehr. Zudem befinden sich über 14'000 Grundstücke im Besitz des Kantons, wovon – Achtung – 12'000 unbebaut sind. Die Mehrheit dieser Grundstücke sind

Strassen und Plätze. Darüber hinaus handelt es sich teilweise um sehr kleine Parzellen, sogenannte Restflächen, die nicht für die Standortentwicklung geeignet sind, aber beispielsweise als Tauschflächen oder für künftige Vorhaben im Strassenbau oder dem Naturschutz dienen. Die verschiedenen kantonalen Portfolios werden kontinuierlich überprüft und im Hinblick auf die kantonalen Bedürfnisse bewirtschaftet beziehungsweise behalten oder abgestossen. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren rund 300 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von 300 Millionen Franken erworben. Dem stehen 265 Verkäufe mit einem Gesamterlös von rund 334 Millionen Franken gegenüber. Gekauft werden vor allem Naturschutzflächen und Grundstücke für Bildungs- und Verwaltungsnutzungen. Zudem werden strategische Landkäufe für künftige Aufgaben und Projekte getätigt. Die finanziell grössten Brocken waren, wie bereits bekannt und eröffnet, das PJZ-Areal (*Polizei- und Justizzentrum*), das CU-Areal (*Chemie Uetikon*) in Uetikon am See sowie das Bürogebäude an der Zollstrasse 20 respektive 36, das der Kantonsrat erst kürzlich hier beraten hat. Zum Verkauf stehen vor allem alte Einfamilienhäuser und Bauernhöfe sowie kleinere Mehrfamilienhäuser und Grundstücke in ländlichen Gebieten. Es handelt sich dabei um Objekte, die für die Erfüllung von kantonalen Aufgaben nicht mehr benötigt werden. Man darf sich hier sicher die Frage stellen, wie diese Gebäude damals in den kantonalen Besitz gekommen sind. Noch fehlt uns in der Kommission eine detaillierte Übersicht über die Zu- und Abgänge bei den Immobilien.

Neben dem Eigentum an sich bildet der Zustand der Gebäude ein weiteres zentrales Thema bei der Datenerhebung. Die Baudirektion erfasst den baulichen Zustand und den erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Immobilien im Eigentum periodisch mit einer spezialisierten Portfolio-management-Software. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse erlauben den gezielten Einsatz von Mitteln für die Werterhaltung der Gebäude, wodurch Einbussen in der Gebrauchstauglichkeit sowie Folgeschäden und damit verbundene Mehrkosten vermieden werden können.

Die Zustandsbewertung der Gebäude im Verwaltungsvermögen und im Finanzvermögen gab in der Kommission Anlass zur reger Diskussion und es gab auch Anlass zu zahlreichen Rückfragen. Der Neuwert eines Gebäudes wird mit einem Wert von 1,0 angegeben, wobei in der Statistik 0,7 bereits als ziemlich schlechter Wert gilt. Dies kann man auch im Budget ablesen. Ein Wert von 0,2 stellt lediglich einen Haufen Steine dar, so quasi eine Ruine. Entsprechend peilt die Immobilienstrategie für Gebäude im Verwaltungsvermögen einen Wert von 0,8 an. Insbesondere die Gebäude der engeren Zentralverwaltung, also das Kaspar-Escher-Haus oder auch die Militärkaserne, drücken erheblich auf den Durchschnittswert, weil sie einen dringenden Instandsetzungsbedarf aufweisen. Im Finanzvermögen hingegen, wo auch viele Liegenschaften eingestellt sind, beträgt der durchschnittliche Zustandswert lediglich 0,27. Die Frage nach der Berechnung der Zustandswerte konnte in der KPB nicht schlüssig beantwortet werden. Mit diesem Thema wird sich die Kommission in der kommenden Legislatur vertieft auseinandersetzen. Fakt ist, dass der Kanton künftig erheblich mehr Mittel in den Werterhalt

seiner Immobilien investieren muss. Aufgeschobene Unterhaltsinvestitionen kosten den Kanton und letztlich die Steuerzahlenden erheblich mehr. Diese Mittel fehlen dann für dringende künftige Neubauprojekte. Weiter gibt die LSI 2022 Auskunft über die Situation rund um Energie und Klima und die Massnahmen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses der Gebäude. 2020 wurde für die Bestandesliegenschaften im allgemeinen Verwaltungs- und im Finanzvermögen eine Offensive zum Ersatz fossiler Heizungen gestartet. Die relevanten Wärmeerzeuger und das Einsparpotenzial sind identifiziert. Eine konkrete Umsetzungsstrategie mit Priorisierung und entsprechendem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad im Gebäudebetrieb ist in Arbeit. Weitere wichtige Inhalte der LSI betreffen die Aussagen zum Mieter- und Delegationsmodell.

Ich komme zum Schluss: In den kommenden zwölf Jahren sind erhebliche Neubauminvestitionen geplant. Besonders hoch ist der Nachholbedarf im Bildungsbereich. Entsprechend dem zu erwartenden Wachstum in allen Bereichen besteht für die kommenden zwölf Jahre ein Investitionsbedarf von rund 7,8 Milliarden Franken. Der Grossteil der geplanten Investitionen entfällt auf Vorhaben im Mietermodell und etwa ein Drittel auf das Delegationsmodell der Universität Zürich. Nicht zu vergessen sind die Investitionen im Konsolidierungskreis 3, wo mit dem Universitätsspital Zürich ebenfalls ein grosser Brocken entfällt. Angesichts der knappen Mittel ist der directionsübergreifende Kampf um die Investitionen in vollem Gange.

An dieser Stelle möchte ich mich im Namen der KPB-Kommission bei Frau Kathrin Leuenberger, der Amtschefin des Immobilienamtes, und bei ihrem Stellvertreter, Herrn Christian Hardmeier, für die ausführliche Beantwortung der zahlreichen Fragen bedanken. Für die Details möchte ich auf den diesjährigen Bericht verweisen. Im Namen der einstimmigen Kommission beantrage ich Ihnen, der Vorlage 5855 und damit der LSI 2022 zuzustimmen. Besten Dank.

*David John Galeuchet (Grüne, Bülach):* «Der Blindflug naht dem Ende», so in etwa kann der Umgang mit den Immobilien im Kanton Zürich genannt werden. Durch diesen jährlichen Bericht, den wir nun erhalten und der zum dritten Mal aufliegt, lichtet sich nach und nach der Nebel im zweitgrössten öffentlichen Immobilienportfolio der Schweiz. Der Bericht fusst auf der PI Guyer (*KR-Nr. 29/2013 von Esther Guyer*), welche im Jahr 2013 eingereicht wurde und von allen Fraktionspräsidentinnen und -präsidenten unterzeichnet wurde. Er ermöglicht oder hat uns ermöglicht, dass Immobilienamt auf die Beine zu stellen, die Privilegien der einzelnen Direktionen wegzunehmen und ein Mietermodell vorzusehen. Die strategische Immobilienplanung ermöglicht uns die Überwachung der Entwicklung des Immobilienportfolios, die Steuerung nach strategischen Zielen und Vorgaben. Und sie ermöglicht uns auch die Investitionsplanung. Danke an die Baudirektion, Danke an das IMA, das Immobilienamt, und dessen Mitarbeitenden für das Erstellen des Berichtes. Wie in jedem Jahr ist der Bericht sehr informativ und nimmt – in jedem Jahr bisher – neue Kapitel auf. In diesem Jahr ist neu das Kapitel Energie und Klima dazugekommen, auf welches ich später noch eingehen möchte, sowie Käufe und Verkäufe.

Die Datenerhebung geht aus Sicht der Grünen Fraktion zu lange. Bis 2025 wird es noch dauern, bis alle relevanten Daten erhoben sind. Das soll beschleunigt werden. Ich möchte auf zwei Aspekte vertieft eingehen:

Erstens, die Investitionen: Der Bericht zeigt auf, dass aktuell die Investitionen in den Hochbau weiter zunehmen werden. 2027 wird nicht die Spitze sein, sondern weist auf die kommende Entwicklung hin, in der die Investitionen in Hochbau, speziell für Bildungsbauten, anhaltend hoch bleiben werden. 2021 wurde erstmals der Budgetkredit für die Investitionen im Hochbau ausgeschöpft, weil die Organisation besser geworden ist und die Projekte zeitgerecht umgesetzt werden können. Im KEF ist eine Planungsreduktion von 38 bis 46 Prozent vorgesehen, ein pauschaler Abzug, der überdacht oder aufgehoben werden muss, wenn wir aktuell so weiterbauen wie bisher. Die Budgeterhöhungen in den kommenden Budgets werden nötig sein, um die Bautätigkeit des Kantons und die aktuelle Bauteuerung aufzufangen. Der Regierungsrat soll dies bei der Erarbeitung der kommenden Budgets im Auge haben. Denn neben den Neubauten muss mehr in den Unterhalt der Liegenschaften investiert werden.

Zum zweiten Aspekt, der Energie: Um das Netto-null-Ziel zu erreichen, müssen auch die Bestandesbauten saniert werden. Die Gebäude im allgemeinen Verwaltungsvermögen, inklusive der UZH (*Universität Zürich*), werden noch zu 37 Prozent fossil beheizt. Die 37 grössten Heizungen verursachen 50 Prozent der Emissionen. Eine Offensive zum Ersatz der fossilen Heizungen ist aufgegleist, was die Grüne Fraktion sehr begrüsst. Das Ziel der Immobilienstrategie, bis 2030 5 Prozent des Stroms selbst zu erzeugen, wird in diesem Jahr schon erreicht, also acht Jahre früher, als dies die Immobilienstrategie vorgesehen hat. Einmal mehr wurde also das Potenzial der Fotovoltaik deutlich unterschätzt. Wir rufen den Regierungsrat deshalb auf, die Immobilienstrategie dahingehend zu überarbeiten und das brachliegende Potenzial auf unseren Gebäuden möglichst schnell zu nutzen. Die Grüne Fraktion nimmt den Bericht an.

*Hans Egli (EDU, Steinmaur):* Bei der Präsentation der langfristigen Immobilienplanung ist es jedes Mal von Neuem beeindruckend, wie viele Gebäude und Grundstücke der Kanton besitzt. Dass der Immobilienbestand wie die Gesamtverwaltung wächst, sieht man an folgenden Kennzahlen: 2156 Gebäude sind im Eigentum und 433 Gebäude werden dazugemietet, wobei in den letzten zwei Jahren die gemietete Gebäudezahl von 420 auf 433 Gebäude angestiegen ist. Mit dem PJZ-Projekt wurde uns als wesentliches Bauargument versprochen, dass 20'611 Quadratmeter Fläche zurückgegeben werden. Nun hat die kantonale Verwaltung 11'600 Quadratmeter selbst beansprucht und somit hat die Regierung ihr Versprechen für den Baukredit PJZ nicht eingelöst. Das Beispiel zeigt exemplarisch, dass der Kantonsrat der Regierung mehr Druck aufsetzen muss, um die Fläche pro Arbeitsplatz endlich zu senken und somit dazu beizutragen, dass die Gesamtverwaltungsfläche nicht ständig noch ansteigt. Uns wurde in der KPJ ein neuer Arbeitsplatzstandard versprochen, doch bis jetzt ist nichts passiert. Mit dem digitalen Arbeitsplatz muss die Fläche pro Arbeitsplatz zusätzlich sinken. Ortsungebundene Arbeiten, flexible Arbeitszeiten und flächensparende Arbeitsplatzmodelle und

insbesondere das Desk-Sharing-Modell gestalten die Ausnutzung von Büroflächen deutlich effizienter. Die Regierung muss sich in der Immobilienbewirtschaftung an der Privatwirtschaft orientieren und kann so wesentliche finanzielle und energetische Ressourcen einsparen. Denn die Klimajugend erwartet von uns, dass wir energetische Ressourcen einsparen, und wir erwarten das natürlich auch von der Regierung.

Die SVP/EDU-Fraktion verlangt schon seit einigen Jahren tiefere Arbeitsplatzstandards und ist froh und fühlt sich bestätigt, dass mit der Finanzmotion (*KR-Nr. 451/2022*) der FIKO (*Finanzkommission*) das Thema «50-Prozent-Pensen pro Arbeitsplatz» aufgenommen wird, eine Anpassung, die wir seit etlichen Jahren fordern. Nebenbei muss noch definiert werden, ob die Sitzungszimmer, Pausenräume, WC und so weiter ebenfalls im Flächenstandard eingerechnet werden sollen. Lobend sei hier das Immobilienamt erwähnt, dass mit 13,5 Quadratmeter im Quervergleich bereits einen guten Zwischenwert erreicht hat.

Das Tool des Gebäudezustandes ist für uns nach wie vor mit einem gewissen willkürlichen Aspekt behaftet, denn die Werte schwanken erheblicher, als die Substanzveränderung in der Realität ist. Als Beispiel: Der tiefe Zustandswert im Verwaltungsvermögen schwankt über die letzten Jahre von 40 Prozent auf 50 Prozent auf 32 Prozent auf 36 Prozent und nun auf 26 Prozent. Der Zustandswert «26 Prozent» ist schon fast baufällig und gegen diesen Wert erhebt die SVP/EDU-Fraktion Einspruch: Wir haben sicher keine baufälligen Gebäude im Verwaltungsvermögen. Im Gesamten werden die Werte mit 0,75 im Verwaltungsvermögen und 0,72 im Finanzvermögen als solide Werte eingestuft.

Mit der Einführung des Standards Nachhaltigkeit wird einerseits die Vergleichbarkeit der wesentlichen Parameter ermöglicht und – ganz wichtig – wird der Energieverbrauch über das gesamte Portfolio gesteuert. Einfach zuhanden der Klimajugend und Renovate Switzerland (*Klimaschutzorganisation*) möchte ich hier nicht unerwähnt lassen – und ich bitte die linken Parteien, dass sie das ihrer Klientel mitteilen –, dass der Kanton Zürich zugunsten des Klimas ständig neue Investitionen tätigt, zum Beispiel in Fotovoltaik-Anlagen, als Letztes das Projekt «Werkhof Affoltern», der dank der SVP/EDU-Fraktion eine doppelt so grosse Fotovoltaik-Anlage erhalten wird, und mit Energieverbrauchssenkungsmassnahmen in Gebäude wesentliche Investition tätigen. Wir genehmigen die langfristige strategische Immobilienplanung. Danke.

*Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich):* Sind wir auf gutem Weg? Die Bevölkerung wächst, die Mobilität wächst, es braucht dringend mehr Schulraum und die Bauprojekte gehen voran, aber oft nicht genug schnell. Die Infrastruktur muss optimiert werden, wird sie auch, und hinkt trotzdem den Bedürfnissen hintennach. Auch bei der CO<sub>2</sub>-Absenkung müssten wir längst weiter sein als wir sind. Der Kanton Zürich als Immobilieneigentümer leistet einen grossen Beitrag zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses in der Erstellung und im Betrieb der Gebäude. Der Ersatz fossiler Heizungen wird mit seiner Offensive vorangetrieben. Mit der weiteren Offensive, der Solaroffensive, sollen Fotovoltaik-Anlagen auf jedes Dach

zur Normalität werden. Die Ausbaustrategie ist in Bearbeitung und wird hoffentlich rasch Früchte tragen.

Dem Trend des schnellen Abrisses wird Gegensteuer gegeben. Denn wenn besser geplant und gebaut wird, braucht es weniger Unterhaltskosten und die Gebäude leben länger. Die Rohstoffe, die verwendet werden, haben eine längere Lebensdauer, was ganz im Sinne der Nachhaltigkeit ist. Mehr Sorge zum Bestand also statt kurzerhand Neubauten zu generieren. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird vermehrt modular gebaut. Auch die Beschaffung berücksichtigt Kriterien der Kreislaufwirtschaft im neuen Rahmenvertrag für das Mobiliar der Büros.

Was allenfalls zu Überraschungen führen kann, sind die steigenden Baukosten, die uns bevorstehen. Diese entstehen durch Beschaffungsschwierigkeiten und Lieferengpässe: Sie sind im KEF 2024 bis 2027 schon berücksichtigt. Was das genau für den Erfolg der Bauprojekte bedeutet, bleibt abzuwarten und werden wir weiter beobachten.

Die Räume in den Gebäuden werden jetzt und in Zukunft effizienter genutzt. Pro Arbeitsplatz wird zugunsten der Verdichtung weniger Fläche vorgesehen. Die Auslastung wird besser und Synergien können genutzt werden. So kann mehr Kapazität im Bestand geschaffen werden, jedoch gilt es ein Augenmerk auf die umliegende Situation zu legen. Können mehr Personen an einem zentralen Ort arbeiten oder studieren, kommt die umliegende Infrastruktur unter Umständen an ihre Grenzen oder darüber hinaus. Da sind wir wieder beim Hinterherhinken. Erfreulich ist: In der neuen LSI werden die alternativen Arbeitsformen in der Planung mitberücksichtigt. Home-Office, Home-Schooling als Möglichkeiten sind mitgedacht. Was also während Corona (*Covid-19-Pandemie*) entstanden ist, aus einer Krise heraus, hat Möglichkeiten des flexiblen Arbeitens gezeigt, die dort, wo sie möglich und sinnvoll sind, auch möglich bleiben sollen.

Zu einem nachhaltigen Immobilienmanagement gehört selbstverständlich auch, dass neben den Themen der nachhaltigen Energieerzeugung auch Biodiversitätsthemen aufgegriffen werden. Denn wie die Umgebung eines Gebäudes gestaltet wird, ist von grosser Bedeutung. Kantonale Bauten mit beispielhafter ökologischer Gestaltung sind ein Vorbild zum Nachahmen für andere Bauprojekte. Gärten, Dächer, Fassaden und Parkanlagen mit einheimischer Bepflanzung bringen mehr Artenvielfalt und wirken hitzemindernd. Davon brauchen wir mehr und brauchen wir mehr in guter Qualität. Wir sind also auf gutem Weg, aber noch nicht ganz angekommen. In diesem Sinne sind wir gespannt auf die nächste Ausgabe nächstes Jahr. Die Grünliberalen genehmigen den diesjährigen Bericht.

*Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich):* Wir haben es gehört, die LSI hat eindrückliche Zahlen, und ich möchte mich diesen Zahlen und auch den Dankesworten im Namen der FDP-Fraktion ebenfalls anschliessen. Am eindrücklichsten ist die Zahl der 2156 Objekte und der 12'160 Grundstücke über eine Fläche von 176 Millionen Quadratmetern; das ist eine Riesenfläche. Ich möchte nur auf einige Punkte in der LSI eingehen, zuerst kurz den Dauerbrenner erwähnen, den Büroflächenstandard. Diesen haben wir vor Jahren einmal aufgegriffen und seither beschäftigt er uns jährlich und wir werden uns auch in der Budgetdebatte wieder mit ihm befassen.

Wir monieren immer noch, dass er zu hoch ist, aber ich möchte im Rahmen der LSI nicht weiter darauf eingehen.

Zwei Punkte möchte ich erwähnen, nämlich die Investitionsplanung mit der Kostengenauigkeit und die Portfoliostrategie: Die LSI soll immer auch unser politisches Handeln reflektieren. Wenn man dieses ganze Zahlenmaterial sieht, dann hat man plötzlich eine andere Dimension. Zur Investitionsplanung: Die Kosten sind gigantisch und es stehen viele Projekte an. Es stehen 25 Projekte über eine Kostensumme von über 100 Millionen Franken an und 58 Projekte über eine Kostensumme von 20 bis 100 Millionen Franken, vor allem Bildungsbauten sind es. Wir haben jetzt im Rahmen der Beratungen zum Forum UZH gesehen, wie wichtig die Kostengenauigkeit ist. Bei Bildungsbauten oder überhaupt bei Objekten in dieser Grössensumme ist es wahnsinnig viel, wenn es nur um wenige Prozent danebengeht. Deshalb ist die Kostengenauigkeit sehr wichtig und wir werden weiterhin ein Auge darauf halten. Die KPB wird viel Arbeit haben in den nächsten vier Jahren, weil alle diese Projekte vermutlich in die KPB kommen.

Der zweite Punkt, die Portfoliostrategie: Die Verwaltung geht von einem Bevölkerungswachstum von plus 20 Prozent bis 2040 aus und damit verbunden sieht sie einen steigenden Bedarf an Nutzflächen für die kantonale Aufgabenerfüllung. Wir haben gesehen – wir werden es auch in der Budgetdebatte sehen –, wie die Verwaltung wachsen will. Auch dies war ein Thema in der KPB, die vier neuen Stellen. Aber in der LSI geht es vor allem um die Flächen. Wenn man schon sieht, wie viel Fläche der Kanton besitzt und jetzt noch mehr Fläche dazukaufen will, werden wir ein Auge darauf haben.

Der Bedarf für mehr Stellen wird nicht nur wegen des Bevölkerungswachstums angemeldet, sondern auch wegen der immer grösseren Anzahl von Objekten, wie schon anfangs erwähnt. Die Objekte werden gemäss Verwaltung auch immer komplexer. Es müssen mehr Gebäude betreut werden. Es gibt auch mehr Aufgaben, wie beispielsweise die Elektromobilität, die auch wieder mehr Stellen benötigt. Da wir die LSI nur zur Kenntnis nehmen müssen, nehmen wir auch diese Zahlen nur zur Kenntnis, werfen aber ein sehr kritisches Auge darauf und prüfen, wo nötig, politische Schritte. Angesichts der bereits gigantischen Zahlen wird vermutlich wohl der ganze Kanton bald in Staatsbesitz sein. Deshalb noch zu Portfoliostrategie, und ich nehme kurz Bezug auf die Volksinitiative der SP zum Vorkaufsrecht: Wir haben es gehört, in den letzten zehn Jahren wurden 300 Grundstücke mit insgesamt 61 Gebäuden gekauft. Die Anzahl der Transaktionen schwankt zwischen 13 und 43 pro Jahr. Der Grundstückkauf sowohl von Privaten wie auch von Gemeinden funktioniert, das hat man in der LSI gesehen. Die LSI bestätigt dies, wie wir auch schon vor wenigen Monaten im Rat bei der PI betreffend Vorkaufsrecht diskutiert haben. Diese Initiative braucht es nicht, das hat nun diese LSI gezeigt. Besten Dank.

*Regierungsrat Martin Neukom:* Seit dem 1. Januar 2019 ist das neue Mietermodell in Kraft, es wurde schon mehrfach erwähnt, und ich bin der Ansicht: Das Mietermodell, so wie es jetzt funktioniert, beginnt langsam seine Stärken zu zeigen. Das Ziel ist es, Transparenz und Übersichtlichkeit zu ermöglichen, einerseits

der Regierung, dem Baudirektor, aber natürlich auch den Kantonsrätinnen und Kantonsräten. Hier gibt die LSI Auskunft über den Stand der Dinge. Die Datenqualität verbessert sich stetig. Sie ist noch nicht perfekt, das müssen wir sagen, es gibt immer wieder Bereinigungen. Aber mit jedem Jahr wird die Datenqualität besser und deshalb werden die Aussagen verlässlicher und zuverlässiger.

Das Portfolio wird in seiner Grösse gerne mal unterschätzt. Es ist so gross, dass man es sich kaum richtig gut vorstellen kann. Die Dimensionen sind enorm. Wir sprechen von 1,7 Millionen Quadratmetern Hauptnutzfläche im Gesamten, das ist ungefähr 45-mal der Prime Tower, alle Flächen zusammen, die der Kanton selber besitzt und nutzt.

Zur LSI 2022: Sie haben in vergangenen Beratungen für die LSI gefordert, dass wir auch ökologische Kennwerte aufnehmen. Das haben wir in der LSI 2022 gemacht. Wir haben verschiedene ökologische Kennzahlen aufgenommen. Es wurde erwähnt, die Anzahl Solaranlagen und die Leistungen Solaranlagen, die wir auf unseren eigenen Dächern installieren sowie auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen und der geplante Heizungsersatz sind aufgeführt. Sie sehen, es geht vorwärts. Ebenfalls neu haben wir eine Statistik aufgenommen über Kauf und Verkauf von Grundstücken; dies auch darum, weil im Rat ganz klar ein grosses Bedürfnis besteht, diese Zahlen zu erfahren.

Zu den Entwicklungen des Portfolios: Es ist und bleibt die grösste Herausforderung. Und das kann ich sagen, wenn die Bildungsdirektorin (*Regierungsrätin Silvia Steiner*) anwesend ist: Das ist das enorm hohe Schülerinnen- und Schülerwachstum. Es bedingt, dass wir viele Kantonsschulen bauen. Das Wachstum ist derart stark, dass wir vielfach ohne Provisorien nicht mehr auskommen. Es sind neue Kantonsschulen geplant in Uetikon am See, in Wädenswil, im Glatttal und in Zürich-Aussersihl, und wir müssen grosse bestehende Kantonsschulen instand setzen, es sind also sehr, sehr grosse Arbeiten, die hier auf uns zukommen. Im KEF 2023 bis 2026 sind Investitionen von jährlich 435 Millionen Franken eingestellt, und ich kann Ihnen hier sagen: Diese Zahl – sie ist jetzt schon gross – wird nochmals ansteigen. Im Budget 2021 konnten wir diesen Budgetkredit, diesen Investitionskredit erstmals vollumfänglich ausschöpfen und auch dieses Jahr wird das Investitionsbudget mutmasslich ausgeschöpft werden.

Was uns aktuell beschäftigt und was uns auch in Zukunft noch beschäftigen wird, das ist die Bauteuerung. Wir haben aktuell eine ausserordentliche Bauteuerung und wir werden das in den Investitionszahlen sehen, weil das schlichtweg einfach voll und ganz durchschlägt. Deshalb ist im nächsten KEF mit einer deutlichen Erhöhung der nötigen Investitionen, des Bedarfs an Investitionen zu rechnen.

Zum Schluss: Die Immobilienplanung ist ein sehr langfristiges Geschäft. Wir können es nur weit im Voraus steuern und die LSI zeigt dazu den Stand der Dinge, zeigt, wo wir stehen, zeigt, in welche Richtung wir gehen, und gibt einen guten Überblick. Im Namen des gesamten Regierungsrates beantrage ich Ihnen, die LSI, die Langfristige strategische Immobilienplanung 2022, zu genehmigen. Besten Dank.

*Abstimmung*



**Der Kantonsrat beschliesst mit 174 : 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), der Vorlage 5855 zuzustimmen.**

Das Geschäft ist erledigt.