

«Die UZH bietet eine Top-Infrastruktur,
um auch in Zukunft weltweit neue Massstäbe
in Forschung und Lehre zu setzen.»

Michael Schaepman, Rektor der UZH

Impressum

© 2023
Universität Zürich

Herausgeberin:
Universität Zürich
Direktion Immobilien und Betrieb

Gestaltung:
Schmocker + Sägesser AG

Druck:
Sprüngli Druck

Gedruckt in der Schweiz
Papier FSC/PEFC zertifiziert sowie CO₂-neutral



Langfristige strategische Immobilienplanung der Universität Zürich



Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Lehre und Forschung entwickelt sich rasant und mit ihr die Universität Zürich (UZH). Stand Herbst 2021 zählt unsere Institution 28'500 Studierende. Gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik werden für das Jahr 2028 bereits mehr als 30'000 Studierende erwartet, 2035 unter Annahme eines konservativen Wachstums von 1,2 Prozent bereits über 33'000. Hier ist der Flächenbedarf für Weiterbildungsangebote an der UZH noch nicht eingerechnet. Aus diesem Grund rechnen Institutionen wie die Kantonale Bildungsdirektion oder Swissuniversities, die Rektorenkonferenz der schweizerischen Hochschulen, mit einem Wachstum von 2 respektive sogar bis zu 3 Prozent.

Unter diesen Bedingungen arbeiten wir an der UZH weiter mit Hochdruck an einer nachhaltigen Erneuerung und Erweiterung unseres Immobilienportfolios. Dabei bleibt die 2021 vorgestellte langfristige strategische Immobilienplanung (LSI UZH), welche sie hier in Händen halten, der Kompass für die UZH. Sie fusst auf dem Bekenntnis der UZH, eine Universität in der Stadt Zürich zu sein – eine Stadtuniversität.

Bereits jetzt ist klar, dass die UZH ihr prognostiziertes Wachstum innerhalb der finanziellen Möglichkeiten des Kantons Zürich nicht allein über Investitionen in Neubauten, Erneuerungen und Instandsetzungen auffangen kann. Aus diesem Grund werden strategische Anmietungen geeigneter Liegenschaften über die nächsten Jahrzehnte notwendig sein. Zeitgleich sollen kleinere Liegenschaften, die von inhaltlichen und betrieblichen Gesichtspunkten für die UZH nicht ideal geeignet sind, abgestossen werden.

Aktuellstes Beispiel für die stetige Umsetzung der UZH-Immobilienplanung entlang des Lebenszyklus ist die Fertigstellung des Laborneubaus für die Chemie UZI 5 am Standort Irchel. Der Freizug von Räumlichkeiten aus UZI 1-1 aus den 1970er-Jahren ermöglicht eine erste Ertüchtigung dieses Bestandesbaus und Vorbereitung für den Einzug dreier Zürcher Kantonsschulen. Zusammen mit dem Neubau PORTAL UZH auf dem Campus Irchel, wird die erneuerte Baustufe UZI 1 der Schlüssel zur Gesamterneuerung des gesamten Standorts Irchel.

Am Standort Zentrum sind die Neubauten FORUM UZH und Zentrum für Zahnmedizin auf Kurs und werden laufend weiterentwickelt. Auch bei diesen Neubauten steht das Thema Nachhaltigkeit im Fokus: Für alle Neubauten der UZH arbeiten wir konsequent ressourcenschonend und optimieren Kosten und Nutzen: Reduktion des Fussabdrucks, Holzhybridbauweise, Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen, alles für eine möglichst hohe Reduktion von CO₂.

Diese und andere Kernaussagen finden Sie in diesem Booklet. Und falls Sie mehr zur Erneuerung und Erweiterung des UZH-Immobilienportfolios wissen möchten: im Internet sind wir immer für Sie da, unter www.stadtuniversitaet.uzh.ch.

Freundliche Grüsse

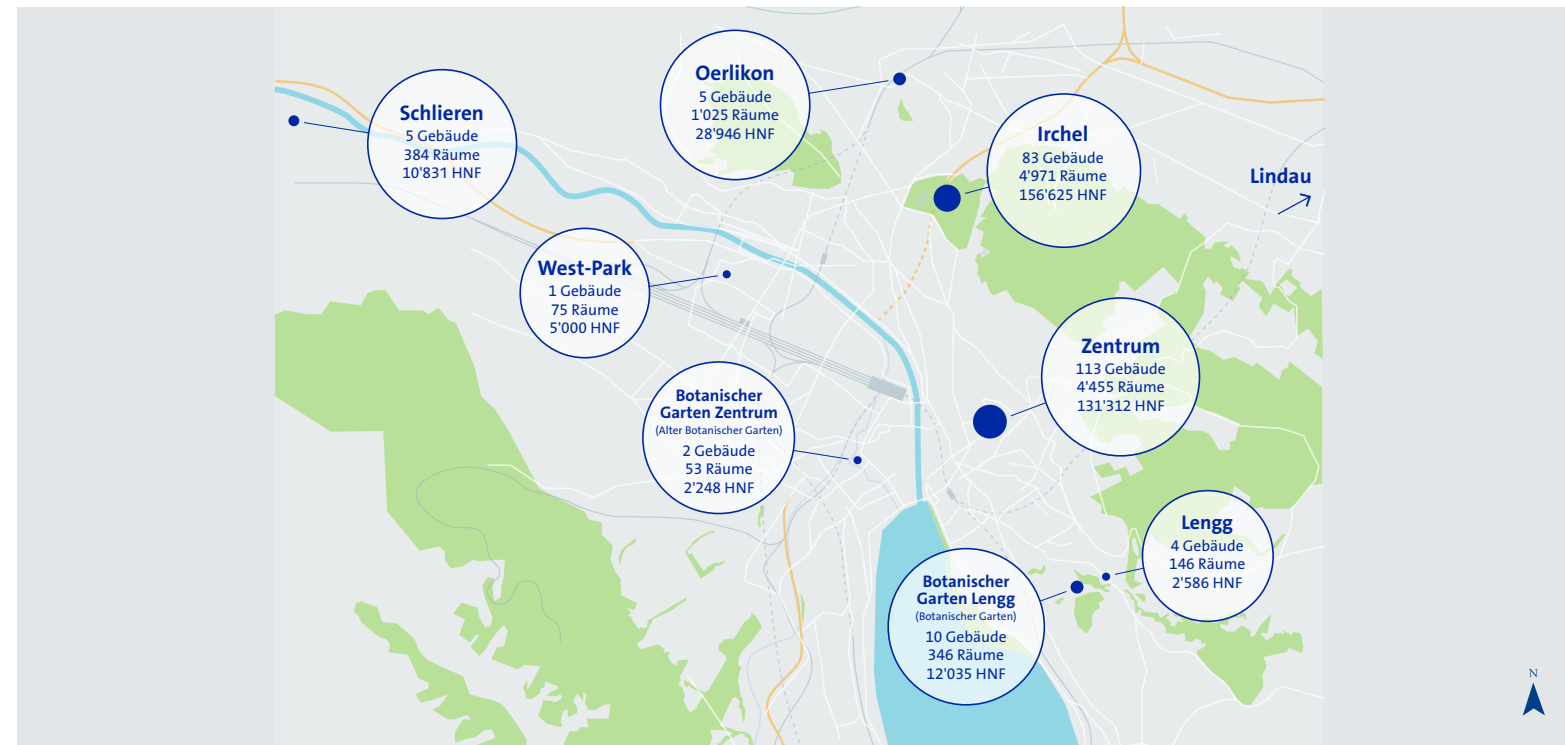
François Chapuis

Direktor Immobilien und Betrieb

Zahlen und Fakten

Die UZH entwickelt ihre Standorte so weiter, dass Synergien genutzt werden können. Sie betreibt Standorte, wo primär gelehrt und geforscht wird (Zentrum, Irchel, Oerlikon). Aber auch die klinische Forschung (Schlieren) oder die Universitäre Medizin (Lengg, Zentrum)

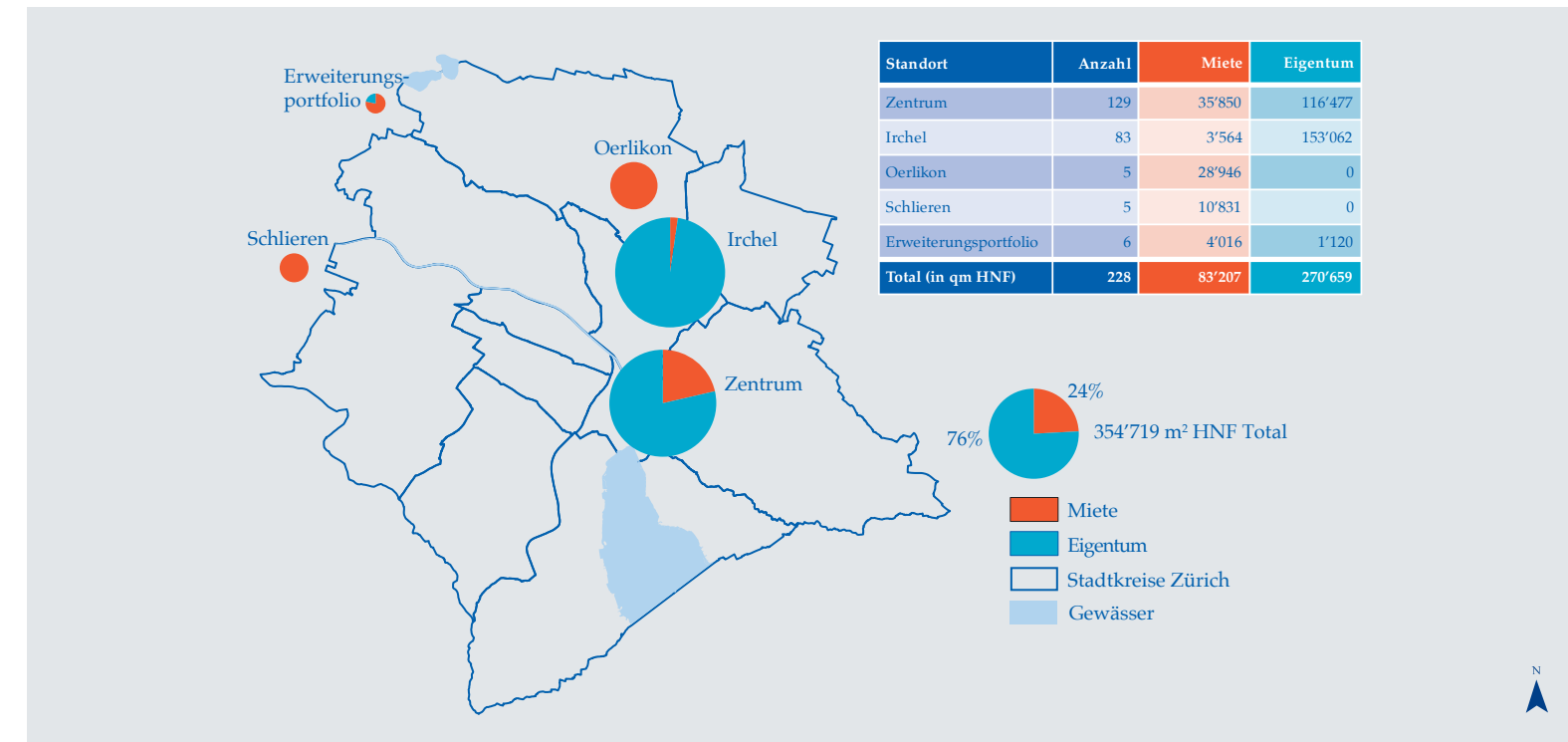
haben ihren Platz im Immobilienportfolio. In Lindau ist das Kompetenzzentrum für Land- und Ernährungswirtschaft. Zwei botanische Gärten für Naturwissenschaft und Sozialanthropologie runden das Raumangebot ab.



Portfolioübersicht nach Eigentum und Miete pro Standort

Die erfolgreichen Forschungsinstitutionen und Hochschulen haben Zürich zu einem Wissenschaftsstandort von Weltrang gemacht und massgeblich dazu beigetragen, dass die Schweiz als eines der innovativsten Länder der Welt gilt. Die UZH mit ihren sieben Fakultäten und über 150 Instituten ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor. Sie ist nicht nur die grösste Volluniversität der Schweiz, sondern auch

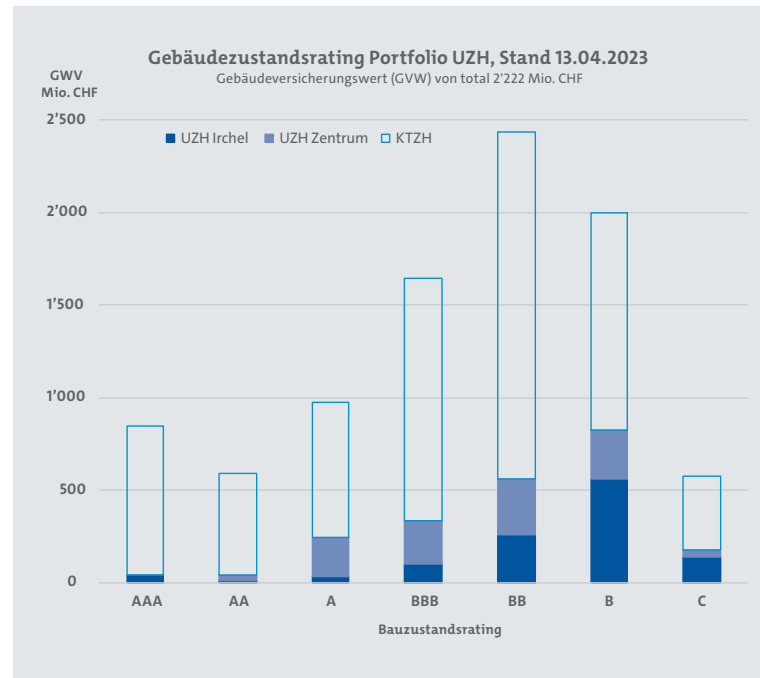
die vielfältigste und erfolgreichste. Um national und international konkurrenzfähig zu bleiben, muss sie aber die mittlerweile überalterte Infrastruktur an den beiden Standorten Zentrum und Campus Irchel dringend erneuern, weiterentwickeln und räumlich optimieren. An den beiden Standorten Oerlikon und Schlieren sind die Gebäude angemietet.



Rating der Gebäudezustände Gesamtportfolio

Im Gebäudepark der UZH weisen über zwei Drittel des Versicherungswertes einen schlechten bis sehr schlechten Zustand aus (Rating BB, B und C) und haben demzufolge einen umfangreichen Erneuerungsbedarf. Im Teilportfolio Irchel sind wertemässig vier Fünftel der Gebäude betroffen, im Zentrum die Hälfte. Hier sind dringend grosszyklische Instandsetzungen sowie stabilisierende Massnahmen nötig. Ein Aufschub der Instandsetzungen ist ohne nachhaltig negative Folgen auf Forschung und Lehre nicht mehr möglich. Gemäss den vorliegenden Resultaten aus dem Bewertungsmodell des Immobilienamts des Kantons Zürich, entsprach der damals aufgestaute Instandhaltungsbedarf rund dem 3-fachen des jährlich wiederkehrenden Jahresbedarfs.

Die UZH geht daher davon aus, dass der Abbau des aufgestauten Instandsetzungsbedarfs bis Ende der 2040er-Jahre andauern wird und eine Stabilisierung der Betriebstauglichkeit auf tiefem Niveau möglich ist. Für eine nachhaltige Verbesserung der Gebäudezustände sind insbesondere bei der Mehrheit der Liegenschaften auf dem Campus Irchel umfangreiche Gesamterneuerungen vorzunehmen.



Nachhaltiges Immobilienmanagement

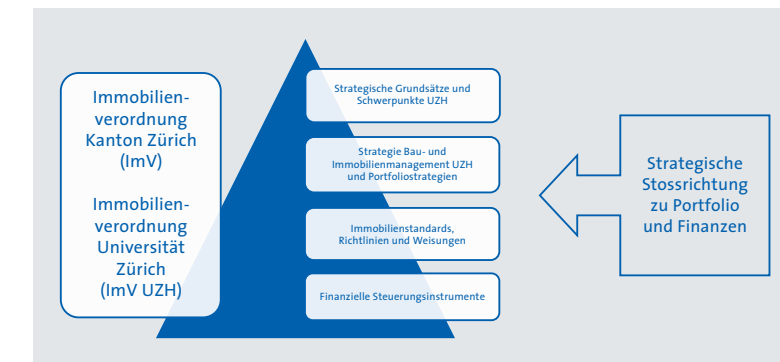
Die Direktion Immobilien und Betrieb (DIB) bewirtschaftet und betreibt für die Universität Zürich mehr als 200 Liegenschaften. Sie ist zuständig für die Planung von mehreren Neubauprojekten und beschafft auch mobile Investitionsgüter. Um die Tätigkeiten der DIB mit einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen, hat sie in ihren Strategischen Initiativen ein nachhaltiges Immobilienmanagement fest verankert. Dafür werden in allen Lebenszyklen der Gebäude und Anlagen die ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte der Nachhaltigkeit integral berücksichtigt.

Ein Kernteam der DIB bearbeitet das Thema bereichsübergreifend und dient als internes Kompetenzzentrum für Fragen zum nachhaltigen Immobilienmanagement und -betrieb. Es koordiniert die Tätigkeiten zur Festlegung, Umsetzung und Überwachung der Massnahmen der DIB, welche für die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele der UZH notwendig sind. Um Synergien bestmöglich zu nutzen, findet dies in engem Austausch mit dem Nachhaltigkeitsteam der UZH, aber auch mit weiteren externen Partnern und Organisationen statt.

Steuerungsinstrumente

Um die strategischen Absichten des Universitätsrats von der Initialisierung, Bestellung, Bereitstellung und Nutzung bis zur operativen Ebene der einzelnen Immobilien umzusetzen, bestehen die verschiedenen Steuerungsinstrumente. Aus den strategischen Grundsätzen und Schwerpunkten der UZH werden die Strategie für das Bau- und Immobilienmanagement der UZH sowie die dazugehörigen Portfoliostrategien abgeleitet. Dabei ist die übergeordnete kantonale Immobilienstrategie uneingeschränkt zu berücksichtigen.

Immobilienstandards, Richtlinien und Weisungen dienen dazu, die Mittelallokation in der Nutzung und im Betrieb zu optimieren. Die ordentlichen Steuerungsinstrumente zur finanziellen Führung bilden die operative Basis für den kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Die strategischen Stossrichtungen zum Immobilienportfolio und den Finanzen haben, wie in der Grafik dargestellt, Auswirkungen auf die Strategie für das Bau- und Immobilienmanagement der UZH sowie die dazugehörigen Portfoliostrategien.



Investitionsbedarf Gesamterneuerung Universität Zürich

Um den nachhaltigen Erhalt und die erforderliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sicherzustellen, strebt die UZH einen stetigen, teuerungsbereinigten Investitionskorridor an. Die Bauteuerung in den Jahren 2021/2022 betrug über 10 Prozent. Den Folgejahren 2023 bis 2030 ist eine angenommene Bauteuerung von rund 3 Prozent pro Jahr unterlegt. Aufgrund der grossen Prognoseunsicherheit wird für die Jahre ab 2030 auf eine Teuerungsprognose verzichtet.

Das Bauvorhaben FORUM UZH am Standort Zentrum wird voraussichtlich ab Ende 2024 realisiert und bis Ende der 2020er-Jahre fertiggestellt. Für die Erstellung des Baus hat der Kantonsrat im März 2023 einen Objektkredit in der Höhe von rund 597 Millionen Franken bewilligt. Die Erstellung des Grossvorhabens Zentrum für Zahnmedizin (ZZM) auf dem heutigen Kinderspital-Areal in Hottingen beginnt nur wenig später als das FORUM UZH: die Baueingabe ist derzeit per 2024 vorgesehen. Längerfristig ist am Gloriarank ab 2035 eine erste Etappe für den Ausbau der universitären Medizin geplant, eine zweite folgt dann von zirka 2045–2049. Der Neubau Schanzenberg wird in den 2050er-Jahren fertig.

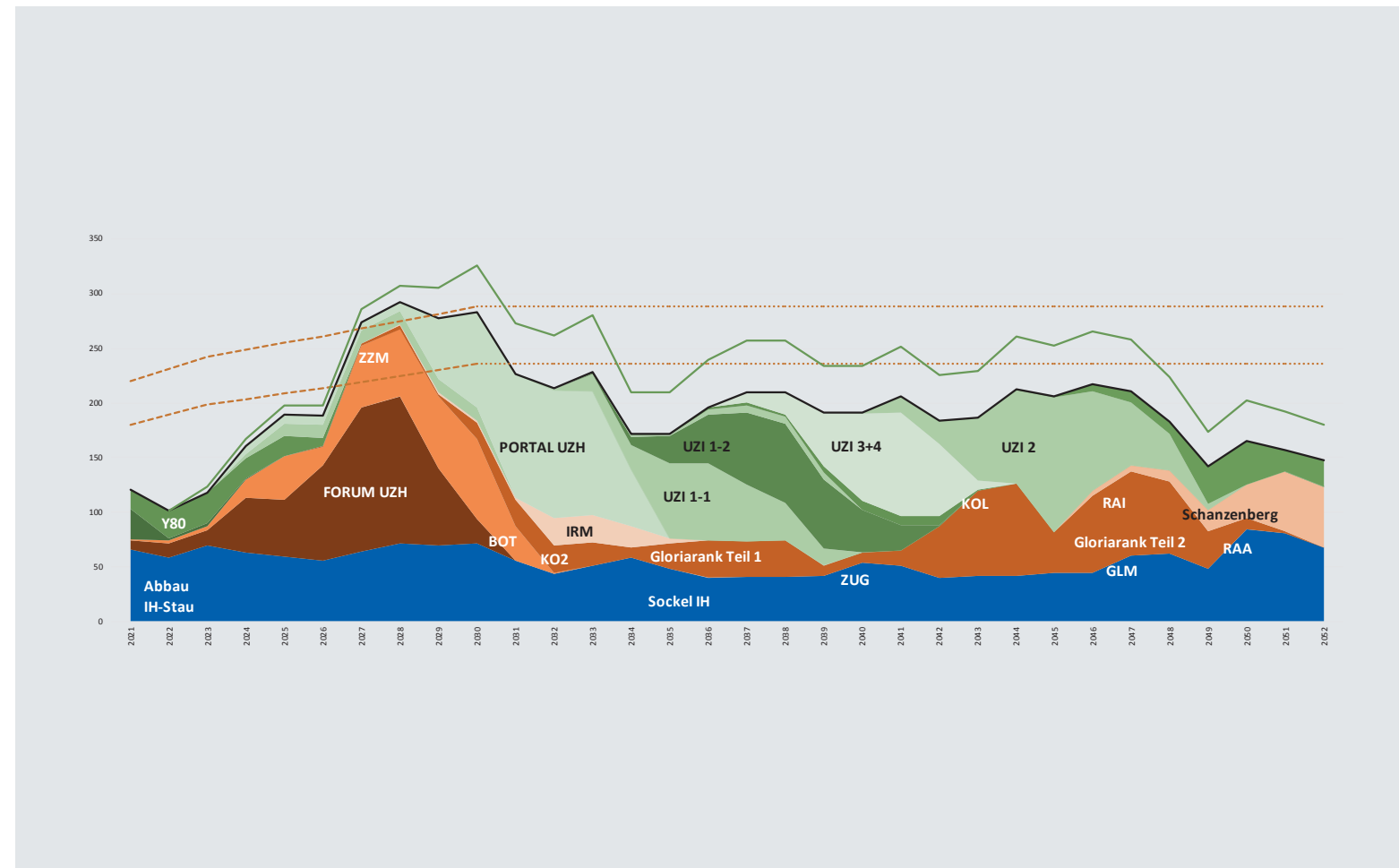
Über die Zeit fallen entsprechend dem Lebenszyklus der Gebäude auch grössere Instandsetzungen an: nebst dem Sockel für laufende Instandhaltungen (Sockel H) zum Beispiel ab 2029 für das geplante Naturhistorische Museum im Kollegiengebäude 2 an der Karl-Schmid-Strasse 4 (kurz: KO2, Instandsetzung 2029–2033) oder für den Botanischen Garten Lengg (kurz: BOT). Anfang der 2040er-Jahre wird das Hauptgebäude

der UZH (kurz: Kollegiengebäude KOL) gesamthaft instandgesetzt. Sobald die Instandsetzung fertig ist, kann das Calatrava-Gebäude an der Rämistrasse 71 (kurz: RAI) instandgesetzt werden.

Weitere Projekte in Irchel-Mitte umfassen den Ende 2022 abgeschlossenen Neubau für das Functional Genomics Center (FGCZ) und die Instandsetzung von UZI 1-1, welches ab 2024 drei Zürcher Mittelschulen zur Verfügung gestellt wird. Sobald die Schulen im Jahr 2034 wieder ausgezogen sind, ist das PORTAL UZH fertiggestellt. Dank der Campus-Technik, die neu hier verortet ist, kann UZI 1 jetzt gesamthaft saniert werden (1. und 2. Etappe des Baus). Im Anschluss werden alle UZI-Bauten nach und nach instand gesetzt.

In Irchel-Süd ist der multifunktionale Laborbau Y80 geplant. Der Baustart ist 2021 erfolgt, die Realisierung wird bis 2023 erwartet. Das Gebäude ist als Standort für die klinische Forschung verschiedener human- und tiermedizinischer Disziplinen vorgesehen.

Wie die Planung im Detail abläuft, lesen Sie im beigelegten Faltplyer hinten im Booklet.



Der Campus Irchel gestern und morgen

Der Campus Irchel bildet, nach der Erstellung des UZH-Hauptgebäudes im Stadtzentrum, den zweiten baulichen Meilenstein der UZH. Er wurde in fünf Bauetappen realisiert. Die ersten vier decken damit die Raumbedürfnisse der 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahre ab. Die ersten vier Etappen sind grossmehheitlich am Ende eines ersten Immobilien-Lebenszyklus angekommen. Stand 2021 sind rund 28'000 Studierende an der UZH eingeschrieben.

Rund 8300 – oder 30 Prozent aller UZH-Studierenden – studieren 2021 am Standort Irchel. Diese Prozentangabe wird aufgrund des anhaltenden Trends zum Studium von Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik (kurz: MINT-Studienfächer) weiter steigen, weshalb weitere Flächen für Studium und Lehre benötigt werden.

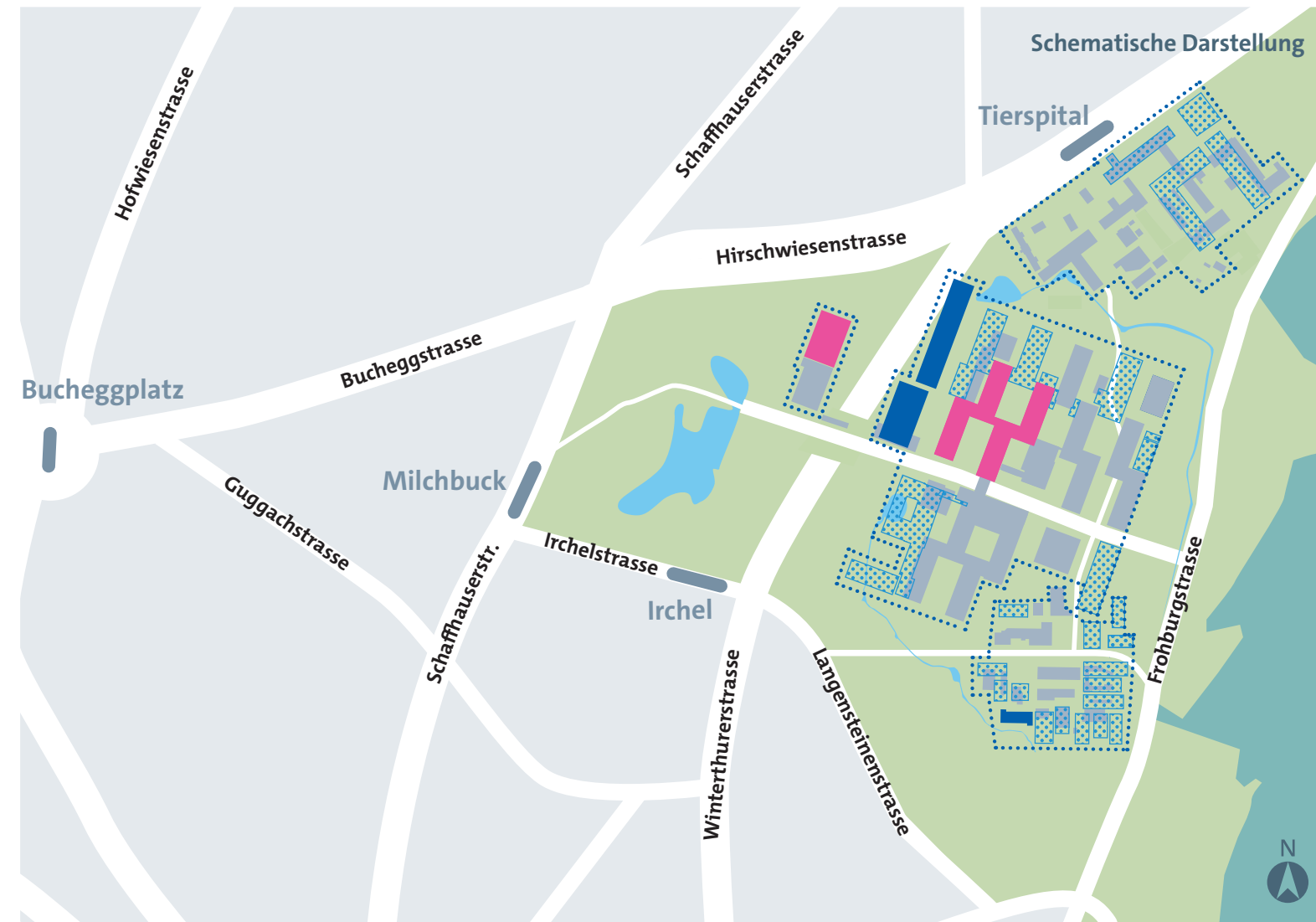
Der Standort Irchel wird daher eine zentrale Schlüsselrolle einnehmen. Um dieser Rolle gerecht zu werden wird er in den kommenden Jahrzehnten grundlegend erneuert, modernisiert und weiterentwickelt.

Blick in die Zukunft

Am Campus Irchel werden künftig die medizinische Grundlagenforschung, die vorklinische Lehre, die Veterinärmedizin sowie die Mathematik und die Naturwissenschaften beheimatet sein. Der neue Gestaltungsplan bietet die Möglichkeit für eine kluge Weiterentwicklung des Campus Irchel. Die bauliche Verdichtung wird die vorhandenen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten bewahren und verbessern.

2022 wurde ein Provisoriums-Bau für das Functional Genomics Center Zurich erstellt und mit der Instandsetzung der Gebäude der ersten Etappe UZI 1-1 für die Zwischennutzung durch die Kantonsschulen begonnen. Die Kantonsschulen beziehen die Gebäude Y12, Y32, Y34. Zusätzlich wird die Turnhallensituation für die Kantonsschulen bis Sommer 2024 mit einem Provisorium auf der Aussensportfläche des ASVZ ergänzt. In Irchel-Süd entsteht der Bau Y80. Mittelfristig sind ferner der Sockelbau und die beiden Hochbauten für das PORTAL UZH geplant. All diese Projekte sind in der Karte dunkelblau eingefärbt. Hellblau gepunktet sieht man Baufelder, die die UZH gemäss Gestaltungsplan auch noch zur Erneuerung und Erweiterung verwenden dürfte, die derzeit aber noch nicht beplant sind.

Pro Teilgebiet sollen verschiedene Aufenthaltsorte, systematische Hofbildungen und biologische Verbindungskorridore entstehen. Das ganze Gebiet wird mit einem übergeordneten Fussgänger- und Velosystem erschlossen.



Strategische Grundsätze und Stossrichtungen

Das Schwerpunktprogramm der Universitätsleitung 2019–2022 zeigt 6 prioritäre Themenfelder

1. Wissenschaftliche Exzellenz und Innovation
2. Exzellenz und Innovation in Lehre und Studium
3. Digitale Zukunft
4. UZH – Eine globale Universität mit Sitz in Zürich
5. Werte und Kultur
6. Exzellenter Support

Strategische Leitsätze aus dem Leitbild Immobilien des Kantons Zürich

1. Der Kanton Zürich steuert, baut und bewirtschaftet seine Immobilien nutzungs- und bedarfsgerecht.
2. Der Kanton Zürich steuert, baut und bewirtschaftet seine Immobilien wirtschaftlich, ganzheitlich und zukunftsbezogen.
3. Der Kanton Zürich steuert seine Immobilien zentral auf der Grundlage einer langfristigen strategischen Planung.
4. Der Kanton Zürich hält die zur Erfüllung seiner Kernaufgaben notwendigen Liegenschaften grundsätzlich im Eigentum.
5. Im Kanton Zürich ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit im Immobilienmanagement die Grundlage für gute Lösungen.

Stossrichtungen zur Optimierung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios UZH

1. Übergeordnete Planungsprämissen
 - Langfristig: Standorte so weiterentwickeln, dass Synergien genutzt werden (können).
 - Mittelfristig: «Zeit gewinnen» mittels stabilisierender Massnahmen
 - Kurzfristig: «Handlungsräume erschliessen» mittels flankierender Massnahmen
2. Spezifische Planungsprämissen
 - Spezialflächen/Laborflächen: Wachstum
 - Büroarbeitsplätze: Stagnation mittels neuer «Arbeitswelten»
3. Finanzielle Planungsprämissen
 - Langfristige Stabilisierung und Glättung der Investitionsausgaben
 - Investitionsniveau: rund CHF 200 Mio. (100 Mio. Grundbedarf, 100 Mio. Grossvorhaben)
4. Instandsetzungsstau
 - Abbau über die nächsten 30 Jahre ermöglichen
5. Instandhaltungsstau
 - Abbau über die nächsten 5 Jahre ermöglichen
6. Standortkonzentration/Schlüsselvorhaben
 - Zentrum: Neubau FORUM UZH und Neubau ZZM Hottingen
 - Campus Irchel: Gesamterneuerung ab 2028 bis Ende 2040; Auftakt mit PORTAL UZH

Aufbruch in die neue Büroarbeitswelt

Arbeiten im Büro ist längst nicht mehr monotone Büroarbeit. Heute arbeitet man mal konzentriert für sich allein, dann empfängt man Besucherinnen und Besucher, nimmt vielleicht an einer Telefonkonferenz teil, leitet eine Sitzung oder bespricht sich mit Kolleginnen und Kollegen. Und ab und zu gönnt man sich eine Pause, um Energie zu tanken. Auch das muss sein. Viele Büros an der UZH widerspiegeln noch die Bürowelt von gestern: Sie sind eher kleinräumig und mit fest zugeteilten Arbeitsplätzen ausgestattet.

Raum für flexible Arbeitsformen

Höchste Zeit, den Wandel zum Büro von morgen einzuleiten, befand die Direktion Immobilien und Betrieb. Sie entwickelte ein Multispace-Konzept, das flexible Arbeitsformen ermöglicht und den Ansprüchen an modernes und attraktives Arbeiten entgegenkommt. Eine Arbeitsgruppe analysierte die zentralen Aufgaben der Mitarbeitenden und definierte auf dieser Basis fünf übergeordnete Tätigkeitskategorien: konzentrierte Arbeit, Routinearbeit, vertrauliche Arbeit, Zusammenarbeit sowie Erholung.

«Einzelarbeit» und «Kollaboration»

In ihrem Konzept unterschied die Arbeitsgruppe grundsätzlich zwischen stiller, konzentrierter Einzelarbeit und Zusammenarbeit im Team respektive informellem Austausch. Dementsprechend gliedern sich die Büroflächen der UZH in Zukunft in diese beiden Zonen.

Die Arbeitsumgebungen werden in beiden Zonen so gestaltet sein, dass sie für die jeweilige Tätigkeit ideale Voraussetzungen bieten.

Die Stossrichtung des Konzepts hat die Universitätsleitung im Sommer 2021 freigegeben. Dieses gilt der UZH als Richtlinie für die Gestaltung der Büroflächen in Neubauten, bei Neuanmietungen oder Gesamtinstandsetzungen. Längerfristig soll es im Laufe der nächsten 20 Jahre flächendeckend umgesetzt werden.

Vision Standort Zentrum und Irchel

über die Jahre 2022 – 2050