



# IMMOBILIENSTRATEGIE 2035



**Liegenschaften**

Freiestrasse 6 – Postfach  
8952 Schlieren

**Bearbeitung:**

Bereich Liegenschaften  
liegenschaften@schlieren.ch  
044 738 15 05

**Externe Begleitung:**

Amstein + Walthert, Zürich

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Management Summary</b>	<b>4</b>
1.1. Nachhaltigkeit	4
1.2. Investitionsplanung und Finanzierung	4
1.3. Datenmanagement, Controlling und Reporting	4
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1. Immobilienstrategie 2035	5
2.2. Handlungsfelder und Schwerpunkte	5
2.3. Stadtentwicklung	5
<b>3. Immobilienportfolio/Grundsätze/Strategien</b>	<b>5</b>
3.1. Verwaltungsvermögen VV	6
3.2. Finanzvermögen FV	7
3.3. Grundsätze und Strategien Verwaltungsvermögen	7
3.4. Grundsätze und Strategien Finanzvermögen	8
<b>4. Organisation/Prozesse und Instrumente Immobilienmanagement</b>	<b>8</b>
4.1. Immobilienmanagement	8
4.2. Unterhalt und Facility Management (FM)	9
4.3. Masterplan Immobilien (MPI)	9
<b>5. Nachhaltigkeit und Energie</b>	<b>10</b>
<b>6. Anhänge</b>	<b>10</b>



## 1. Management Summary

Die "Immobilienstrategie 2035" ist ein Gemeinschaftswerk des Stadtrates und der Verwaltung mit externer Unterstützung. Die neue Immobilienstrategie orientiert sich an den politischen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Auf Stufe des Portfolios und der Bewirtschaftung wurden Ziele und Strategien definiert. Ferner werden mit dem "Masterplan Immobilien" und dem "Treibhausgas-Absenckpfad" zwei neue Instrumente für die langfristige, strategische Erneuerungsplanung des gesamten Portfolios entwickelt und eingeführt. Ein nachhaltiges und zweckdienliches Immobilienportfolio trägt massgeblich zur effizienten Erfüllung der vielfältigen öffentlichen Aufgaben bei. Es stehen Grundstücke und Gebäude zur Verfügung, die primär im Eigentum und Baurecht gehalten oder als Mieterin genutzt werden. Die Stadt richtet ihr Immobilienportfolio auf die Nutzungsbedürfnisse aus und berücksichtigt die Lebenszykluskosten sowie den kulturellen Wert einer Immobilie. Die vorliegende Strategie führt bereits bestehende Regelwerke zusammen, initiiert deren Weiterentwicklung und verankert bewährte Bau- und Prozessstandards. Sie definiert die Verantwortlichkeiten und Kernaufgaben der verschiedenen Akteure und schafft Klarheit bezüglich Rollenzuteilung, Geltungsbereich und Abgrenzung. Teilportfoliostrategien werden auf Basis der vorliegenden Immobilienstrategie erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die einzelnen Objektstrategien. Die Immobilienstrategie gilt sowohl für eigene als auch gemietete Liegenschaften.

### 1.1. Nachhaltigkeit

Gebäude sind in der Schweiz derzeit für rund 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich und beanspruchen rund 50% des schweizerischen Energieverbrauchs. Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaübereinkommens verpflichtet, bis 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Aufgrund der neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse des Weltklimarats hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 28. August 2019 entschieden, dieses Ziel zu verschärfen: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen. Damit entspricht die Schweiz dem international vereinbarten Ziel, die globale Klimaerwärmung auf maximal 1,5°C gegenüber der vorindustriellen Zeit zu begrenzen.

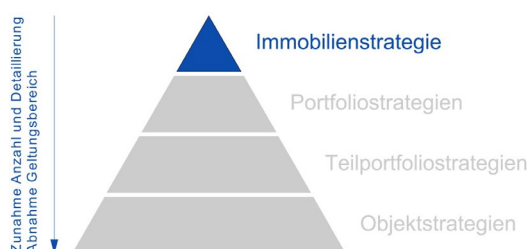
Schlieren verpflichtet sich als "Energierstadt mit Goldlabel" zu einem schonenden Umgang mit den Energieressourcen und will auch weiterhin eine Vorbildfunktion übernehmen. Das Label verpflichtet die Stadt zu einer nachhaltigen Entwicklung. Gemäss dem kommunalen Energierichtplan 2015 sollen bei den städtischen Bauten die Energiekennzahlen bis 2035 um 45% reduziert, bis 2035 zu 60% mit erneuerbaren Energien oder Abwärme beheizt und der Strombedarf bis 2035 um 10% gesenkt werden.

### 1.2. Investitionsplanung und Finanzierung

Mit Hilfe der Handlungsstrategie und der Kenntnisse, welche im Masterplan dargestellt werden, soll zukünftig neben einer kurz- und mittelfristigen Finanzplanung auch eine langfristige Investitionsplanung erarbeitet werden. Damit sollen Investitionen sinnvoll und vorrausschauend gestaffelt und Fehlinvestitionen vermieden werden.

### 1.3. Datenmanagement, Controlling und Reporting

Der Begriff der Digitalisierung oder digitalen Transformation ist derzeit zentrales Thema, sowohl in der Privatwirtschaft wie auch in der öffentlichen Verwaltung. Die Stadt Schlieren betreibt ein zukunftsgerichtetes Innovationsmanagement, welches den Einsatz neuer IT und Technologien fördert. Ziel bei der Anwendung neuer IT ist der vereinfachte Daten- und Informationsaustausch zwischen Nutzern und dem Bau-, Immobilien- und Facility Management. Daten sollen einheitlich erhoben und zentral abgelegt werden. Der Einsatz neuer, relevanter IT und Technologien ist auch für den Austausch und die Zusammenarbeit mit privaten Investoren, Eigentümern sowie externen Planungsteams von grosser Bedeutung.



## **2. Ausgangslage**

### **2.1. Immobilienstrategie 2035**

Die Stadt Schlieren konnte in den letzten 20 Jahren einen Bauboom und damit einhergehend ein starkes Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen sowie eine grosse Zunahme an Schülerinnen und Schülern verzeichnen. Heute beläuft sich die Bevölkerungszahl auf rund 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner (+48%), die Zahl der Arbeitsplätze stieg auf 19'000 (+47%) an und die Anzahl Schülerinnen und Schüler liegt bei 1'900 (+59%). Gewachsen ist in diesem Zeitraum auch das städtische Immobilienportfolio. Der Stadtrat hat am 6. März 2010 erstmals seine eigenen Grundsätze in einer Immobilienpolitik 2011 – 2015 formuliert. Es gilt nun, eine neue nachhaltige Immobilienstrategie festzulegen. Damit soll ein politisches Grundlagendokument geschaffen werden, welches den zukünftigen Umgang mit städtischen Immobilien, Grundstücken, öffentlichem Raum und Infrastrukturen definiert.

### **2.2. Handlungsfelder und Schwerpunkte**

Die Stadt mit ihrem städtischen Liegenschaftenportfolio gehört zu den grössten Immobilienbesitzern in Schlieren. Der Gebäudewert aller Liegenschaften inklusive der unüberbauten Grundstücke und Baurechte beträgt derzeit rund 300 Millionen Franken. Ein Immobilienportfolio dieser Vielfalt und Grösse muss laufend bewirtschaftet, unterhalten, ergänzt oder ersetzt werden. Dies wird gelenkt durch die sich wandelnden Bedürfnisse der Einwohnerschaft und Nutzer sowie durch die Entwicklung der Stadt. Während Anfang der 2000er Jahre noch Industriebrachen und Baulücken das Bild der Stadt bestimmten und die Herausforderung darin bestand, diese qualitativ hochwertig zu entwickeln, besteht sie nun darin, bei knapper werdendem Raum und ohne über grössere eigene Landreserven zu verfügen, zukünftig handlungsfähig zu bleiben. Die Strategie der Stadt als Eigentümerin, Investorin und Bauherrin für Immobilien im Verwaltungsvermögen (VV), im Finanzvermögen (FV) sowie bei strategischen Landreserven muss zukunftsgerichtet sein. Mit Kenntnis aktueller Marktentwicklungen, der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur und unter Einbezug von Stadtentwicklungsprozessen soll daher laufend und proaktiv eine strategische Weiterentwicklung des städtischen Portfolios betrieben werden. Das Portfolio an Immobilien im Finanzvermögen mit Wohnen und Gewerbe soll stetig vergrössert werden, um für den Steuerhaushalt Erträge zu generieren.

Die digitale Transformation in der heutigen Lebens- und Arbeitswelt stellt auch die Immobilienwirtschaft in der Planung, im Bau und in der Bewirtschaftung vor Herausforderungen.

### **2.3. Stadtentwicklung**

Im Jahr 2005 verabschiedete die Stadt Schlieren ihr erstes Stadtentwicklungskonzept "STEK 1", worauf eine rasante Entwicklung der Stadt erfolgte. Die Wichtigkeit, Stadtentwicklungsprozesse aktiv zu lenken, wurde damit eindrücklich unter Beweis gestellt. Seit dem Jahr 2016 wird das Folgekonzept "STEK 2" umgesetzt. Die Stadt Schlieren betreibt damit weiterhin eine aktive Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik und unterstützt die qualitative Entwicklung der gebauten Umwelt durch die Förderung privater Gestaltungspläne sowie weiterer qualitätssichernder Verfahren. Eine innovative Standortförderungs politik unterstützt diese städtebauliche Entwicklung.

## **3. Immobilienportfolio/Grundsätze/Strategien**

Die Stadt Schlieren erstellt und hält Betriebsimmobilien zur Erfüllung der städtischen und öffentlichen Aufgaben im VV wie auch im FV. Die Immobilien erfüllen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzer unter Berücksichtigung des zukünftigen Flächenbedarfs. Die Instandhaltung, Instandsetzungen und Investitionen sind zielgerichtet. Der Immobilienbestand wird zukunftsfähig, energetisch hochwertig, funktional und nachhaltig geführt. Dazu werden die Ressourcen haushälterisch eingesetzt. Investitionen und Massnahmen streben ein Optimum an Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ökologie sowie eine bestmögliche Nutzung der Gebäude an. Dabei werden Baukultur und Architekturqualität gepflegt und gefördert. Nur mit strategischen Reserven kann die Stadt Schlieren ihren Kernaufgaben unabhängig und zu marktkonformen Bedingungen nachkommen.

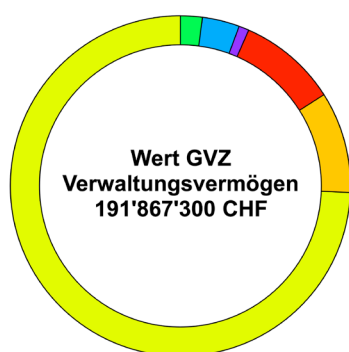
### 3.1. Verwaltungsvermögen VV

Diese Infrastrukturbauten dienen der Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand (z.B. Stadthaus, Schulanlagen, Werkhof, Sportanlagen, Alterszentrum etc.). Die noch unbebauten Grundstücke sind für zukünftige Nutzungen vorgesehen (z.B. Feuerwehrdepot, Schulraumerweiterung).

Die Verkehrs-, Fortführungs-, respektive Erstellungswerte dieser Bauten und Grundstücke werden in einem Inventar geführt. Die Anschaffungswerte der Grundstücke werden seit 1986 bilanziert und nicht amortisiert. Die Gebäude werden nach dem Anschaffungswert und der Amortisation bilanziert. Die Liegenschaften im VV erzielen keine Rendite und werden nur punktuell fremdvermietet. Das Immobilienportfolio im VV hat einen bedeutenden Wert und beinhaltet unter anderem auch historische Bauten. Im VV spielen der gesellschaftliche Aspekt sowie die Nachhaltigkeit bei der Raumbedarfs- und Nutzungsoptimierung eine wichtige Rolle. Der ökonomische Aspekt kommt bei der Werterhaltung und in der wirtschaftlichen Raumnutzung zum Ausdruck. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit liegt ein wichtiger Akzent auf der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Nachhaltigkeit als leitende Portfoliostrategie bestimmt auch die strategischen Schwerpunkte der kommenden Jahre.

Kennzahlen des Verwaltungsvermögens Stand 1. Januar 2021:

Teilportfolios	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche Parzelle [m <sup>2</sup> ]
<b>Verwaltungsvermögen VV</b>		
VV Schulen und Tagesstrukturen	43'700	116'265
VV Verwaltung und Werkhöfe	7'940	19'112
VV Alterswohnen und Pflege	5'600	6'302
VV Soziales/Asylunterkünfte	1'800	950
VV Gesellschaft und Kultur	1'823	38'944
VV Sport, Freizeit, Grünanlagen	550	5'800
VV eingemietete Objekte		
a) für Schule/B+J	440	
b) für Verwaltung/Präsidiales	260	
c) für Alter und Pflege	3'500	
d) Asylunterkünfte	1'500	
e) Gesellschaft und Kultur	850	
VV unüberbaute Grundstücke		379'003
<b>Portfolio Verwaltungsvermögen</b>	<b>67'963</b>	<b>566'376</b>

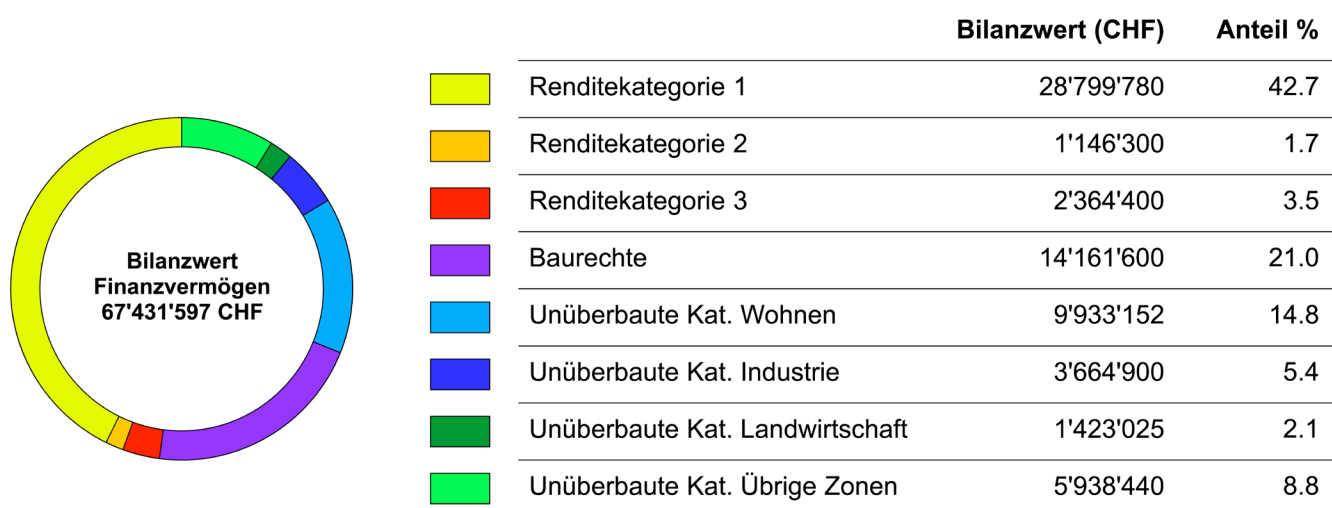


	Wert GVZ (CHF)	Anteil %
Schulen und Tagesstrukturen	142'730'700	74.4
Verwaltung und Werkhöfe	18'436'000	9.6
Alterswohnen und Pflege	18'075'000	9.4
Soziales/Asylunterkünfte	1'843'000	1.0
Gesellschaft und Kultur	6'782'600	3.5
Sport, Freizeit, Grünanlagen	4'000'000	2.1

### 3.2. Finanzvermögen FV

Die Stadt hält Immobilien und Baurechte mit Wohn- und Gewerbenutzung im Finanzvermögen, die als Finanzanlagen dienen, primär aus strategischen, aber auch aus Rendite Überlegungen. Damit sollen stabile und nachhaltige Erträge erzielt werden. Das FV umfasst alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden. Sie können also ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden. Diese Objekte sind an Dritte vermietet und werden mindestens alle 4 Jahre Neubewertet. Es sollen neu drei Renditekategorien geschaffen werden. Die Mietangebote richten sich nach der Marktmiete. Es soll investiert wie auch reinvestiert werden. Die Kompetenz des Stadtrates im Immobilienkauf wird erhöht, um die Handlungsfähigkeit zu beschleunigen. Das Finanzvermögen wird durch Wohn- und Gewerbeobjekte der Rendite Kat. 1 vergrössert. Objekte im Finanzvermögen sind daher periodisch und im Hinblick auf einen möglichen Verkauf zu überprüfen. Wichtiger aber wird der Erwerb strategisch bedeutender Immobilien und Grundstücke zum Zweck der Landsicherung sein - selbst wenn kurzfristig kein direkter Bedarf besteht.

Die Kennzahlen des Finanzvermögens Stand 1. Januar 2021:



### 3.3. Grundsätze und Strategien Verwaltungsvermögen

#### Grundsatz:

Die Stadt hält für die Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben Immobilien (Eigentum/Einmietung) sowie Grundstücke im Verwaltungsvermögen.

#### Strategien:

- Die Stadt stellt ein attraktives Raumangebot zur Verfügung.
- Die Stadt kennt den kurz-, mittel- und langfristigen Raumbedarf.
- Immobilien werden mit hoher Kosteneffizienz nachhaltig bewirtschaftet mit rund 1.5% des Gebäudeversicherungswerts GVZ.
- Das Ressort Finanzen und Liegenschaften wird für die nachhaltige Sicherung von Bauland für städtische Zwecke in die Bau- und Zonenplanung miteinbezogen.
- Mietobjekte respektive Einmietungen dienen zur Deckung der temporären, teilweise auch längerfristigen Raumbedürfnisse.
- Bei Kultur- und Gesellschaftsräumen soll auf private Anbieter und Investoren zugegangen und die Zusammenarbeit intensiviert werden.

#### **Auswirkungen:**

Die Annäherung des Unterhaltsbudgets auf mindestens 1.5% des GVZ Wertes benötigt zum Beispiel bei den Schulanlagen eine Erhöhung des jährlichen Aufwandes von rund 700'000 Franken, bei Kultur und Gesellschaftsräumen eine solche von rund 200'000 Franken. Somit können wie in früheren Jahren ein Unterhaltsstau und kostenintensive Investitionen zulasten kommender Generationen vermieden werden.

### **3.4. Grundsätze und Strategien Finanzvermögen**

#### **Grundsatz:**

Das Finanzvermögen wird aufgrund der Renditeziele in Kategorien eingeteilt und in den nächsten Jahren stetig ausgebaut.

#### **Strategien:**

- Immobilien oder Grundstücke der Rendite-Kategorie 1 verfügen über eine Nettorendite von mindestens 2%.
- Immobilien oder Grundstücke der Rendite-Kategorie 2 decken die Betriebskosten. Sie dienen unter anderem der Wohnbauförderung mit sozialem Wohnungsbau, der Reservebildung oder Baurechtsabtretungen.
- Immobilien oder Grundstücke der Rendite-Kategorie 3 haben bislang keine strategische Ausrichtung. Eine Objektstrategie pro Objekt mitsamt Handlungsempfehlung ist zu erarbeiten: Instandhaltung/Instandsetzung, Investitionserhebung, Reinvestition/Liquidation/Verkauf.
- Der Ankauf von Immobilien wie aber auch Grundstücken bis 2035 im Rahmen von 30 – 50 Mio. Franken soll primär für Kategorie 1 (Wohnen, Gewerbe) erfolgen.

#### **Auswirkungen:**

Immobilien der Rendite-Kategorie 3 müssen laufend bezüglich Reinvestition überprüft, allenfalls optimiert oder veräussert werden, da sich sonst langfristig Mehrkosten ergeben. Der Ankauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien der Rendite-Kategorie 1 ist mit Schwergewicht zu verfolgen. Damit erhöht sich zwar nicht die Bruttoverschuldung, jedoch die Nettoverschuldung. Die Investition in die Rendite-Kategorie 1 stärkt das Finanzierungsergebnis des Gesamthaushalts und ermöglicht Spielraum für eigene Nutzungen, den Wohnungsmarkt sowie für Ansiedlungen. Die Kompetenz des Stadtrats beim Kauf von Immobilien fürs FV wird von 3 Mio. Franken auf 7. Mio. Franken erhöht.

## **4. Organisation/Prozesse und Instrumente Immobilienmanagement**

### **4.1. Immobilienmanagement**

Das Immobilienmanagement ist eine der zentralen Aufgaben der Stadt. Im Zentrum steht die Begleitung von Bau- und Renovationsvorhaben. Ziel ist ein zeitgemässes Immobilienmanagement mit proaktivem Flächenmanagement:

- Weitsichtige Bereitstellung der Flächen und Erneuerung des Bestandes
- Effiziente Bewirtschaftung der Flächen
- Verkauf oder marktgerechte Positionierung der nicht-betriebsrelevanten Fläche

Dies stets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nutzenden, der politischen Rahmenbedingungen und der finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

#### **Grundsätze:**

Das kommunale Immobilienmanagement ist sehr vielschichtig und in der Gesamtheit schwierig zu erfassen. Die unterschiedlichen Aspekte des Immobilienmanagements können wie folgt gegliedert werden (nicht abschliessend):

- Betrachtungsebenen: Fläche, Objekt, Teilportfolio, Portfolio
- Prozesse: Bereitstellung, Bewirtschaftung und Nutzung, Liquidation
- Organisation: Portfolio-, Bau-, und Facility Management
- Organisatorische Einheiten: Ressorts, Kommissionen, Abteilungen, Bereiche
- Rollen/Funktionsträger: Eigentümer, Bauherr, Bewirtschafter, Nutzer/Besteller
- Instrumente/Grundlagen: Verordnungen, Reglemente, Leitbilder, Strategien, Planungsinstrumente



#### **Auswirkungen:**

Seit 2000 wird das städtische Immobilienportfolio durch den dannzumal neu gebildeten Bereich Liegenschaften gemäss den Grundsätzen der Bau- und Immobilienbranche geführt. Deshalb sind keine Auswirkungen weder in personeller- noch in finanzieller Hinsicht zu erwarten.

#### **4.2. Unterhalt und Facility Management (FM)**

Die Stadt Schlieren erstellt und bewirtschaftet die betriebseigenen wie auch eingemieteten Immobilien effizient, mit klaren Vorgaben der Standards und den Lebenszykluskosten. Sie stellt hohe Ansprüche an den Städtebau, die Architektur und die Bauqualität. Obwohl Gebäude an den Standort gebunden sind, müssen sie mit Weitsicht gestaltet und betrieben werden. Das wird erreicht, indem die Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus betrachtet werden. Das FM wird somit, nach der Planung, Realisierung und Fertigstellung durch das städtische Baumanagement, der Ansprechpartner für die Nutzung, die Reinigung sowie die Instandhaltung eines Gebäudes. Durch das FM haben Bauherr/Investor/Eigentümer und die Nutzer einen einzigen Ansprechpartner. Da das FM alle Tätigkeiten rund um die Immobilie übernimmt, können sich die Nutzer ganz auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

#### **Grundsätze:**

- Das Facility Management mit Hauswartung und Reinigung wird vorwiegend stadintern geführt.
- Der Reinigungseinsatz erfolgt gemäss einem hohen Standard, was die Unterhaltskosten minimiert.
- In der Hauswartung wie auch im Reinigungsbereich sollen Lehrstellen geschaffen werden.
- Der Einsatz und die Beschaffung von Reinigungsmitteln ist gemäss Beschaffungsstandard 2018 ökologisch hochwertig.

#### **Auswirkungen:**

Seit 2000 wird das städtische Immobilienportfolio durch den dannzumal neu gebildeten Bereich Liegenschaften gemäss den Grundsätzen des Facility Managements geführt. Deshalb sind keine Auswirkungen, weder in personeller noch in finanzieller Hinsicht zu erwarten. Das FM steht als Ansprechpartner allen städtischen Abteilungen zur Verfügung.

#### **4.3. Masterplan Immobilien (MPI)**

Die Stadt Schlieren plant kurz- bis mittelfristig die finanziellen Ressourcen für die Instandsetzungen und Erneuerungen/Erweiterungen der kommunalen Immobilien über die Finanz-, Investitions- und Budgetplanung. Entsprechend den Bedürfnissen der kommunalen Finanzplanung wird ein Prognosehorizont von 1 Jahr (Budgetplanung) bis 4 Jahre (Investitionsplanung) und neu für 10 Jahre im Masterplan Immobilien MPI abgedeckt.

#### **Grundsätze:**

Die Gemeinde erhält mit dem MPI ein neues Tool, welches auf einfache und praktikable Weise eine langfristige Investitionsplanung des Immobilienportfolios ermöglicht. Mit dem MPI werden folgende Ziele angestrebt:

- Dem Baufachorgan/Bereich Liegenschaften steht für die strategische Führung des Immobilienportfolios ein einfaches Tool zur Verfügung.
- Auf Grundlage der baulichen und energetischen Anforderungen sowie der betrieblichen Bedürfnisse werden eine Objektstrategie abgeleitet, entsprechende Erneuerungs-, Erweiterungs- und Rückbaumassnahmen geplant, Immobilienerwerb und Veräusserungen koordiniert sowie der Investitionsbedarf abgeschätzt.
- Das Tool hat eine grafisch attraktive Oberfläche und dient damit auch als Kommunikationsinstrument gegenüber allen Anspruchsgruppen (Verwaltung, Politik, Bevölkerung).
- Durch die Abbildung des Lebenszyklus einer Immobilie wird der zukünftige Investitionsbedarf erkennbarer.

#### **Auswirkungen:**

Der MPI wird aufgrund der bisherigen Finanz- und Investitionsplanung (Sicht von 5 Jahren) erweitert auf den Planungshorizont von 10 Jahren. Deshalb sind keine Auswirkungen, weder in personeller- noch in finanzieller Hinsicht, zu erwarten.

## 5. Nachhaltigkeit und Energie

Die energetische Komponente der Immobilienstrategie der Stadt Schlieren gewinnt zunehmend an Relevanz. Der Gebäudestandard 2019.1 wurde vom Stadtrat im 2020 beschlossen. Das Label in Gold wurde 2021 erreicht. So orientiert sich die Stadt am langfristigen Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft, respektive am kommunalen Energierichtplan 2015. Dieses Ziel verfolgt eine Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ausgedrückt in durchschnittlicher Dauerleistung pro Person und Jahr. Diese Ausrichtung ist kohärent mit der nationalen Energiepolitik. Der kommunale Energierichtplan 2015 definiert die mittel- und langfristige Ausrichtung der Energiepolitik. Die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft werden in verschiedenen Themenschwerpunkten, u.a. der Förderung von erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz, konkretisiert. Für die kommunalen Gebäude sind die Ziele im Energierichtplan 2015 vorgegeben. Bauen mit Holz ist sowohl aus wirtschaftlichen wie aus ökologischen Gründen ein wichtiges Element einer nachhaltigen Immobilienstrategie. Die Stadt verpflichtet sich, bei ihren eigenen Bauten und Anlagen die Verwendung von nachhaltig produziertem Holz zu fördern. Durch die Verankerung des Holzbaus in der Immobilienstrategie wird der Handlungsspielraum nicht eingeschränkt.

### Grundsätze:

- Reduktion des Energieverbrauchs sowie der Treibhausgasemissionen gemäss dem Energierichtplan 2015 und dem Treibhausgas-Absenkepfad für das Immobilienportfolio der Stadt Schlieren
- Umstellung auf erneuerbare Energien (PVA) und energieeffiziente Systeme und Anlagen
- Führung eines Monitorings
- Förderung der Fernwärme und Grundwassernutzung respektive des ökologisch und ökonomisch sinnvollsten Heizungssystems
- Vorbildliche Umsetzung des Gebäudestandards 2019.1
- Förderung von Holz aus heimischem Wald

### Auswirkungen:

Die durch den vom Stadtrat im 2020 verabschiedeten Gebäudestandard 2019.1 und die kantonalen Bau- und Energievorschriften sind bei Renovationen- und im Neubauten einzuhalten.

Die Immobilienstrategie 2035 ist behördenverbindlich und richtet sich an die Abteilung Finanzen und Liegenschaften sowie die Nutzenden der städtischen Liegenschaften.

## 6. Anhänge

Handbuch Bauprozesse  
Inventarlisten FV und VV  
Masterplan