



Protokollauszug
20. Sitzung vom 10. November 2021

**200/2021 6.1.0 Erarbeitung Immobilienstrategie 2035
Umsetzung**

1. Ausgangslage

Die Stadt konnte in den letzten 20 Jahren einen Bauboom und damit einhergehend ein starkes Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen sowie eine 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 Gebäudewert aller Liegenschaften inklusive der unüberbauten Grundstücke und Baurechte beträgt derzeit rund 300 Mio. Franken. Ein Immobilienportfolio dieser Vielfalt und Grösse muss laufend bewirtschaftet, unterhalten, ergänzt oder ersetzt werden.

Die Immobilienstrategie 2035 ist ein Gemeinschaftswerk des Stadtrats 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-Absenkpfad 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. Die Stadt richtet ihr Immobilienportfolio auf die Nutzungsbedürfnisse aus, 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, mit Ausnahme des Tiefbaus, für alle Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens, die sich im Eigentum der Stadt befinden oder angemietet werden.

2. Erarbeitung Immobilienstrategie 2035

Für die städtischen Immobilien wurden die Richtlinien am 6. März 2000 und am 7. März 2011 mit eigenen Grundsätzen in einer Immobilienpolitik 2011–2015 formuliert. Mit einer neuen nachhaltigen Immobilienstrategie 2035 soll ein politisches Grundlagendokument geschaffen werden, welches den künftigen Umgang mit städtischen Immobilien, Grundstücken, öffentlichem Raum und Infrastrukturen definiert. Mit SRB 32 vom 27. Februar 2019 genehmigte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 25'000.00 für die Ausarbeitung einer Immobilienstrategie 2035. Diese richtet sich nach den Legislaturzielen des Stadtrats sowie der langfristigen Ausrichtung der städtischen Hochbauinfrastrukturen und Grundstücke. Sie stellt sicher, dass die Tätigkeit und die Abläufe des Immobilienmanagements in eine einheitliche Richtung gelenkt werden. Die Erarbeitung der Immobilienstrategie 2035 sowie die Bearbeitung und Aufarbeitung der Daten und übergeordneten Gesetzgebungen wurden durch den Bereich Liegenschaften erbracht und extern begleitet.

3. Erwägungen

Mit der Immobilienstrategie 2035 werden nachhaltige Grundlagen, Strategien und Grundsätze festgelegt, welche für den Stadtrat und die Verwaltung verbindlich sind. Schwerpunkte sind einerseits der Werterhalt der bestehenden Gebäude, was künftig erhöhte Ausgaben für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude zur Folge hat, sowie andererseits grosszyklische Sanierungen, Bedarfsabdeckungen und Entwicklungen von bestehenden und neuen Gebäuden und Grundstücken. Dies ermöglicht dem Stadtrat und der Verwaltung, die städtischen Immobilien strategisch zu steuern und adäquate Immobilienentwicklungen auszulösen. Für die Abteilung Finanzen und Liegenschaften und den Bereich Liegenschaften sind klarere Leitplanken für die operative Tätigkeit vorgegeben. Damit wird ein Mehrwert geschaffen, der es ermöglicht, die städtischen Immobilienwerte zukunftsgerichtet, sinnvoll und wo angebracht, gewinnbringend zu führen. Das Strategiepapier formuliert auch Aussagen zur Energiewende und zur Digitalisierung. Es zeigt zudem den Handlungsbedarf bei den stadträtlichen Finanzkompetenzen in Bezug auf den Erwerb von Immobilien und Grundstücken für das Finanz- sowie Verwaltungsvermögen an. Der Stadtrat soll im Interesse der Stadt auf dem Immobilienmarkt agil auftreten und tätig werden können.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Immobilienstrategie 2035 wird genehmigt.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, die Umsetzung der Aufgaben gemäss Handlungsfeldern sicherzustellen.
3. Mitteilung an
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin