LEITBILD IMMOBILIENSTRATEGIE
LEGISLATUR 2018 – 2022

PRÄAMBEL

Das Immobilienportfolio der Stadt Illnau-Effretikon umfasst 490 Gebäude, Grundstücke und angemietete Objekte. Der Gebäudeversicherungswert beträgt insgesamt rund Fr. 300 Mio., der Bilanzwert des Finanzvermögens liegt bei Fr. 40 Mio.

Das Immobilienmanagement steht im Dienst der Stadt, der Nutzer und der über 17'000 Einwohner mit dem übergeordneten Ziel, Illnau-Effretikon als nachhaltig attraktiven Standort zu stärken. Der gesamte Grundstück- und Immobilienbestand soll nutzergerecht und nachhaltig realisiert, instand gehalten und damit ein finanzieller und/oder gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen werden. Sämtliche Immobilienaktivitäten werden zentral und nach strategischen Gesichtspunkten aktiv gesteuert.

Die städtische Immobilienstrategie stützt sich auf das Leitbild Stadtentwicklung 2015 und auf das Schwerpunktprogramm des Stadtrates 2018 - 2022.

1ST AKTIVE GRUNDSTÜCK- UND IMMOBILIENPOLITIK

Das zentrale Immobilienmanagement nimmt eine aktive Rolle in der Immobilienpolitik wahr. Transaktionen von Immobilien und Grundstücken bezwecken die Erfüllung von langfristigen, strategischen Absichten der Stadt und der Öffentlichkeit. Eine aktive Bodenpolitik schafft die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Wohnstandortes. Die Sicherung von Grundstücken für öffentliche Nutzungen hat zentrale Priorität. Immobilien in den Zentren sind im Bezug auf die Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen und breitgefächerten Detailhandel attraktiv zu verdichten oder für öffentliche Anliegen zu nutzen. Im Sinne einer Durchmischung können städtische Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum verwendet werden.

2ND EIGENTUMSFORM ALS LANGFRISTIGES STEUERUNGSINSTRUMENT

Für strategisch relevante langfristige Nutzungen achtet die Stadt darauf, über genügend Eigentum an Immobilien im Verwaltungsvermögen zu verfügen. Kurzfristiger Raumbedarf kann über Zumietungen abgedeckt werden. Um das Eigentum langfristig zu sichern, können Grundstücke im Baurecht abgegeben werden, wobei dies situativ entschieden wird. Bei besonderen Gegebenheiten können verwaltungsfremde und eigenständige Immobilien z.B. in eine Betriebsgesellschaft ausgelagert werden. Solche Massnahmen erfordern einen politischen Entscheid.

3RD STRATEGISCHE STEUERUNG MITTELS PORTFOLIO

Um die Ziele der Nutzung und Substanzerhaltung zu erfüllen, werden die Immobilien mittels eines Portfolio-Cockpits zentral gesteuert. Das Portfolio-Management sichert einen nach sachlichen und technischen Kriterien ausgewogenen Investitionsplan und schafft dadurch langfristige Handlungsoptionen. Veränderungen der Nutzerbedürfnisse, der gesetzlichen Vorgaben und der Anforderungen der Zeit sind mit Weitblick zu berücksichtigen.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch

4TH STRATEGISCHE ZIELE FÜR ALLE GRUNDSTÜCKE UND IMMOBILIEN

Für sämtliche Grundstücke und Immobilien liegt mittelfristig eine Objekt-, Standort- und Nutzerstrategie vor. Dabei sind die engen Beziehungen zwischen Wohnen, Betreuung, Bildungsstandorten, Arbeitsplätzen, Verkehr, Naturschutz, Erholung und Freizeit sowie übergeordnete Anforderungen wie Qualität und Dichte oder Energieeffizienz und Nutzen zu berücksichtigen. Die städtischen Immobilien und Grundstücke haben mindestens eines der folgenden Kriterien zu erfüllen:

- Unterstützen die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe
- Dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur
- Fördern des preisgünstigen Wohnungsbaus
- Beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen
- Dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke
- Tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei
- Sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz
- Dienen als langfristige Kapitalanlage

5TH LEBENSZYKLUSBETRACHTUNG BEI NEUBAUTEN UND INSTANDSETZUNGEN

Neubauten und Instandsetzungen werden entsprechend der Lebenszyklusbetrachtung geplant und realisiert. Erkenntnisse aus dem Betrieb sind zwecks Schaffung von umfassend funktionierenden Gebäuden laufend zu berücksichtigen. Alle Immobilien und Grundstücke werden durch die Stadtverwaltung selber bewirtschaftet.

6TH ÖKOLOGIE UND ENERGIE

Als Energiestadt achtet Illnau-Effretikon verstärkt auf ökologisch und energetisch optimierte Bauten und eine verbrauchsschonende Bewirtschaftung. Dabei gelten die Kriterien gemäss Bericht „Energiezukunft 2008 bis 2050". Die solare Nutzung und die Reduktion der CO2-Emissionen sind fortzusetzen. Bei der Freiraumgestaltung ist die Richtlinie „Natur im Siedlungsraum" zu beachten. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind zu berücksichtigen.

7TH FINANZVERMÖGEN ZUR SICHERUNG LANGFRISTIGER RESERVEN

Die Immobilien im Finanzvermögen dienen als Reserve zur langfristigen Sicherstellung von öffentlichen Aufgaben. Transaktionen sind abhängig von der Finanzlage der Stadt und der zu erwartenden Stadtentwicklung zu tätigen.

8TH BEWIRTSCHAFTUNG UND BETRIEB

Die städtische Bewirtschaftung misst sich in der Regel nach Standards der Privatwirtschaft. Das Finanzvermögen wird nach marktwirtschaftlichen Kriterien bewirtschaftet. Im Sinne einer bevölkerungsmässigen Durchmischung können städtische Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum verwendet werden.

Genehmigt mit Beschluss des Stadtrates vom 7. März 2019
SRB-Nr. 2019-41