



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1206
BESCHLUSS-NR. 2024-237
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 **Immobilien**
06.01.00 **Allgemeines**

BETRIFFT **Portfoliomanagement Immobilien;**
Genehmigung Zielwerte und Portfoliostrategie Bildung

AUSGANGSLAGE

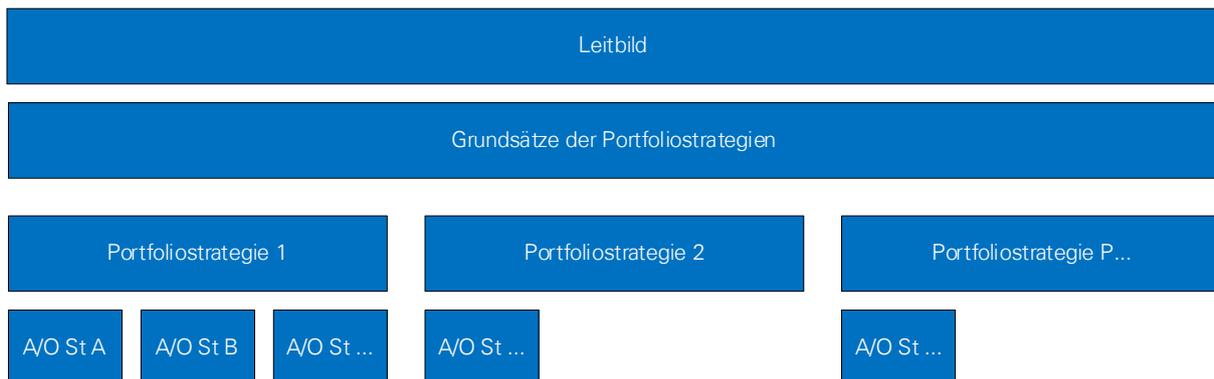
Am 7. März 2019 genehmigte der Stadtrat das «Leitbild Immobilienstrategie» (SRB-Nr. 2019-41). Mit Beschluss vom 26. Oktober 2023 nahm der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf des Leitbildes zur Kenntnis (SRB-Nr. 2023-218).

Im Rahmen des Immobilienmanagements wurden verschiedene «Statusberichte Portfoliomanagement» verfasst. Der aktuelle Bericht datiert vom 30. Mai 2021.

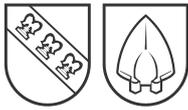
Aufgrund von konkretem Handlungsbedarf wurden über die Jahre zudem verschiedene Objektstrategien erarbeitet.

INSTRUMENTE DES PORTFOLIOMANAGEMENTS

Als künftige Instrumente des Immobilien-Portfoliomanagements wurde folgende Struktur erarbeitet:



A/O St = Areal-/Objektstrategie inkl. Nutzer-, Investitions- und Instandhaltungsstrategie



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1206

BESCHLUSS-NR. 2024-237

Übergeordnet soll weiterhin ein Leitbild Leitsätze für das Portfoliomanagement definieren. Die «Grundsätze der Immobilien-Portfoliostrategien» gelten für das gesamte Immobilienportfolio der Stadt. Sie beschreiben die grundsätzlichen Rahmenbedingungen und Strukturen. Darauf basierend werden in den Portfoliostrategien die konkreten Vorgaben zu den einzelnen Portfolios festgelegt. Diese sind in den entsprechenden Areal-/Objektstrategien umzusetzen und mit den Gegebenheiten wie dem baulichen, technischen und energetischen Zustand und den Nutzerbedürfnissen in Einklang zu bringen.

PORTFOLIOSTRATEGIEN

Entsprechend der Nutzung wurden, die in der nachfolgenden Abbildung aufgeführten Portfolios definiert. Für jedes Portfolio ist durch den Bereich Immobilien eine eigene Portfoliostrategie zu erarbeiten. Darin werden die Grundsätze der Portfoliostrategien konkretisiert und ein Überblick über das jeweilige Portfolio, seinen Zustand und den Handlungsbedarf geschaffen.

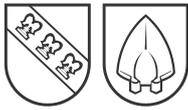
Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen	Miete
01 Wohnen	08 Bauten FV	10 Miete
02 Verwaltung	09 unbebaute Grundstücke FV	
03 Bildung		
04 Freizeit, Sport und Erholung		
05 Kultur und Gewerbe		
06 Verkehrsinfrastruktur		
07 unbebaute Grundstücke		

AREAL-/OBJEKTSTRATEGIEN

Bei Bedarf werden Areal-/Objektstrategien für die einzelnen Objekte oder Areale erstellt und dadurch die Strategie definiert und beschrieben.

PORTFOLIOSTRATEGIE BILDUNG

Die Gebäude im Portfolio Bildung wurden 2023 begangen und in der Applikation «Stratus» erfasst. Aufgrund der Daten wurden die Instandsetzungen priorisiert und als Projekte ebenfalls in «Stratus» hinterlegt.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1206

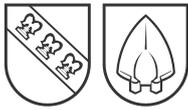
BESCHLUSS-NR. 2024-237

Zurzeit in Arbeit sind die Klimastrategie und die Schulraumplanung. Beide Elemente sind nach Fertigstellung in die Portfoliostrategie einzuarbeiten. Ebenso sind die Daten nachzuführen und periodisch neue Begehungen anzusetzen.

PARAMETER

Im übergeordneten Dokument «Grundsätze der Portfoliostrategien» wurden verschiedene Parameter aufgeführt, welche es im Rahmen der Portfoliostrategie zu definieren gilt. Im Portfolio Bildung sind dies:

PARAMETER	ZIELWERTE IM PORTFOLIO BILDUNG
Zustandsbeurteilung	<ul style="list-style-type: none">– Das Portfolio Bildung sollte einen durchschnittlichen Z/N-Wert von 0.8 - 0.85 nicht unterschreiten (längerfristiger Werterhalt).– Die Immobilien werden idealerweise bei einem Z/N-Wert von 0.7 saniert/ersetzt.– Es sollen keine Immobilien mit einem Z/N-Wert weniger als 0.5 betrieben werden.
Energetischer Gebäudezustand	<ul style="list-style-type: none">– Gebäude mit fossilen Heizungen oder Elektroheizungen werden bei der Sanierung priorisiert.– Liegt die Energieklasse im Bereich D-G, werden die Gebäude ebenfalls als sanierungsbedürftig eingestuft.
Investitionsstrategie	<ul style="list-style-type: none">– Wo nicht anders definiert, wird von einer längerfristigen (> 10 Jahre) Nutzung ausgegangen. ⇒ Investitionsstrategie Bestand: «Halten»– Wo nicht anders definiert, wird eher von einem Ausbau als einer Verkleinerung ausgegangen. ⇒ Investitionsstrategie umliegende Flächen: «Halten»
Instandhaltungsstrategie	<ul style="list-style-type: none">– Die Liegenschaften sind längerfristig in ihrem Wert zu erhalten. ⇒ vorbeugende Instandhaltung
Instandsetzungsstrategie	<ul style="list-style-type: none">– Da zurzeit seitens Nutzerschaft keine Strategie vorliegt, richtet sich die Instandsetzungsstrategie grundsätzlich nach den obengenannten Werten für den baulich-technischen und energetischen Zustand:– Sanierung / Ersatz bei Z/N=0.7– Ersatz der fossilen Heizungen bei Defekt nur durch nicht fossile Heizungen (Ausnahmen als Überbrückungslösung bei geplantem Anschluss an Wärmeverbund allenfalls möglich).– Ersatz von Elektroheizungen bis 2030 gemäss kantonalem Energiegesetz.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1206

BESCHLUSS-NR. 2024-237

FAZIT

- Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Schulanlagen benötigt und weiterbetrieben werden sollen. Die Schulraumplanung, welche per Ende 2024 / Anfang 2025 erwartet wird, bildet hierfür die Grundlage.
- Das Portfolio Bildung weist zurzeit einen gemittelten Zustand von 0.86 auf und liegt somit im Bereich der Vorgabe, knapp über dem definierten Mittelwert von 0.8 – 0.85.
- Es bestehen sieben Gebäude, welche bereits jetzt oder bis zum Beginn der Sanierung / des Ersatzes in der Übernutzungsphase sind. Diese Gebäude sind bei der Investitionsplanung zu priorisieren.
- Der angestrebte Energieklasse C für Sanierungen und Energieklasse B für (Ersatz-)Neubauten bedeuten eine Verbesserung des energetischen Zustandes des Portfolios.
- Aus zeitlichen und finanziellen Gründen wird es nicht bei allen Gebäuden möglich sein, bis zum Ersatz der fossilen Heizung eine energetische Sanierung der Gebäudehülle vorzunehmen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Die Zielwerte für die Parameter in der «Portfoliostrategie Bildung» werden gemäss obiger Zusammenfassung genehmigt.
2. Die «Portfoliostrategie Bildung», dat. 11. September 2024, wird genehmigt.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Portfoliostrategie regelmässig und insbesondere nach Vorliegen der Schulraumplanung und der Klimastrategie zu aktualisieren und dem Stadtrat zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Hochbau
 - b. Leiter Hochbau
 - c. Leiterin Bildung
 - d. Abteilung Hochbau / Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.10.2024