



LEITBILD IMMOBILIENSTRATEGIE 2024

ERLASSEN DURCH / AM
Stadtrat,
24. Oktober 2024, SRB 2024-236

INKRAFTSETZUNG PER
24. Oktober 2024

FASSUNG VOM
2. Oktober 2024

VERSION
V 1.0



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Hochbau
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| PRÄAMBEL | 4 |
| 1. LEITSÄTZE | 4 |
| 2. EIGENTUMSFORM ALS LANGFRISTIGES STEUERUNGSINSTRUMENT | 4 |
| 3. EIGENLEISTUNGEN | 5 |
| 4. LEBENSZYKLUSKOSTEN ALS ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE | 5 |
| 5. ACHHALTIGKEIT, KREISLAUFWIRTSCHAFT UND ENERGIEEFFIZIENZ | 5 |
| 6. AKTIVE GRUNDSTÜCK- UND IMMOBILIENPOLITIK | 5 |
| 7. INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG ZWECKS LÄNGERFRISTIGEM WERTERHALT | 5 |
| 8. FINANZVERMÖGEN ZUR SICHERUNG LANGFRISTIGER RESERVEN | 5 |
| 9. BEWIRTSCHAFTUNG UND BETRIEB | 6 |

PRÄAMBEL

Das Immobilienportfolio der Stadt Illnau-Effretikon umfasst gemäss Gebäudeversicherung 169 Gebäude mit einem Gebäudeversicherungswert von Fr. 412 Mio., welche durch die Stadt betrieben und unterhalten werden. Im Finanzvermögen sind 239 bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Finanzwert von Fr. 54.7 Mio. enthalten.

Das Immobilienmanagement übernimmt eine zentrale Rolle für die Entwicklung, Ausrichtung und Führung des Immobilienportfolios und für die nachhaltige und effiziente Planung, Erstellung und Bewirtschaftung der stadteigenen und angemieteten Immobilien über den gesamten Lebenszyklus. Neben der Umsetzung der Ziele der Stadt Illnau-Effretikon mit Bezug auf die Immobilien steht die weitere Professionalisierung der Dienstleistungen und Digitalisierung der Prozesse im Vordergrund.

Hinsichtlich der Professionalisierung der Dienstleistungen sind dies folgende Aspekte: langfristige Raumplanung, Kosteneffizienz über den gesamten Lebenszyklus, Sicherung des Werterhalts der Immobilien und Minimierung der Risiken.

Die Kunden des Bereichs Immobilien sind die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt, im Speziellen die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und Gewerbeflächen sowie die Vereine und gemeinnützige Organisationen. Die internen Kunden sind die verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung.

1. LEITSÄTZE

Sowohl beim Bau wie auch beim Betrieb der Immobilien stehen die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Mitarbeitenden, die Nachhaltigkeit, eine optimale Flächenausnutzung und die Kostenbetrachtung über den Immobilienlebenszyklus im Vordergrund.

Die Stadt agiert vorbildlich bezüglich Bau und Betrieb.

2. EIGENTUMSFORM ALS LANGFRISTIGES STEUERUNGSMITTEL

Die Stadt ist Eigentümerin der strategisch relevanten Immobilien. Um den Bedarf längerfristig abdecken zu können und genügend Flexibilität zu haben, achtet die Stadt darauf, über genügend eigene Grundstücke zu verfügen. Kurzfristiger Raumbedarf kann über Anmietungen abgedeckt werden. Um das Eigentum langfristig zu sichern, können Grundstücke im Baurecht abgegeben werden.

Für den Kauf und den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden werden nachfolgende Kriterien beurteilt:

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

3. EIGENLEISTUNGEN

Um langfristig als kompetenter Partner agieren zu können, erbringt die Stadt die zentralen Leistungen vom Baumanagement bis zum operativen FM-Betrieb, soweit fachlich und wirtschaftlich sinnvoll, selbst.

4. LEBENSZYKLUSKOSTEN ALS ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE

Die Kostenbetrachtung erfolgt über den gesamten Lebenszyklus. Bei Bauprojekten gilt es Verschiebungen der Baukosten auf die Betriebskosten zu verhindern, falls sich dadurch insgesamt für die Stadt höhere Gesamtkosten ergeben.

Immobilien sind, wo immer möglich, auf Mehrfachnutzungen auszulegen. Diese, sowie eine mögliche spätere Umnutzung bei Bedarfsänderungen, werden bereits bei der Projektierung berücksichtigt. Die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Mitarbeitenden werden fach- und sachgerecht in die verschiedenen Prozesse einbezogen, sodass die Immobilien nutzer- und betreiberfreundlich sind und bleiben.

5. ACHHALTIGKEIT, KREISLAUFWIRTSCHAFT UND ENERGIEEFFIZIENZ

Die Stadt hat das Label «Energistadt Gold» und achtet darauf, die Themen Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und Energieeffizienz ganzheitlich und zweckmässig zu betrachten und in die Entscheidungen miteinzubeziehen. Es gelten die Kriterien gemäss Bericht «Energiezukunft 2008 bis 2050» sowie «Gebäudestandard städtische Immobilien». Bei der Freiraumgestaltung ist die Richtlinie «Natur im Siedlungsraum» zu beachten. Auch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind zu berücksichtigen.

6. 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. Im Sinne einer Bevölkerungsdurchmischung können städtische Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum verwendet werden.

7. INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG ZWECKS LÄNGERFRISTIGEM WERTERHALT

Um die Ziele der Nutzung und Substanz- und Werterhaltung zu erfüllen, erfolgt eine ausgewogene Instandhaltung. Um die Nutzungen so wenig wie möglich einzuschränken, werden notwendige Instandsetzungen nach Möglichkeit zu Gesamtsanierungen zusammengezogen. Die Planung erfolgt langfristig und in Absprache mit den Nutzerinnen und Nutzern. Das Portfoliomanagement 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.

8. 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.



9. BEWIRTSCHAFTUNG UND BETRIEB

Die städtische Bewirtschaftung erfolgt nach den Standards der Privatwirtschaft. Das Finanzvermögen wird nach marktwirtschaftlichen Kriterien bewirtschaftet.

Genehmigt mit Beschluss des Stadtrates vom 24. Oktober 2024, SRB-Nr. 2024-236