



Stadt Illnau-Effretikon

H O C H B A U

Immobilien

400.05.03.01  
ImmoPort

# GRUNDSÄTZE DER IMMOBILIEN- PORTFOLIOSTRATEGIEN

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

INKRAFTSETZUNG PER  
24. Oktober 2024

FASSUNG VOM  
1. September 2024

VERSION  
V 1.0

## **IMPRESSUM**

Stadt Illnau-Effretikon  
Hochbau  
Märtplatz 29  
Postfach  
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72  
[hochbau@ilef.ch](mailto:hochbau@ilef.ch)  
[www.ilef.ch](http://www.ilef.ch)  
[facebook.com/stadtilef](https://facebook.com/stadtilef)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b> .....	<b>4</b>
	2.1 EINGLIEDERUNG .....	4
	2.2 ZIEL UND ZWECK .....	4
<b>3.</b>	<b>MASSNAHMEN</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>OBJEKTSTRATEGIE</b> .....	<b>5</b>
	4.1 ELEMENTE .....	5
	4.2 BAULICHER GEBÄUDEZUSTAND .....	7
	4.3 ENERGETISCHER GEBÄUDEZUSTAND .....	7
	4.4 NUTZERSTRATEGIE UND BEDÜRFNIS .....	8
	4.5 STANDORT / LAGE .....	9
<b>5.</b>	<b>INVESTITIONSSTRATEGIE</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>INSTANDSETZUNGSSTRATEGIE</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTITIONSPLANUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>PORTFOLIO</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>ROLLEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN</b> .....	<b>14</b>

## 1. EINLEITUNG

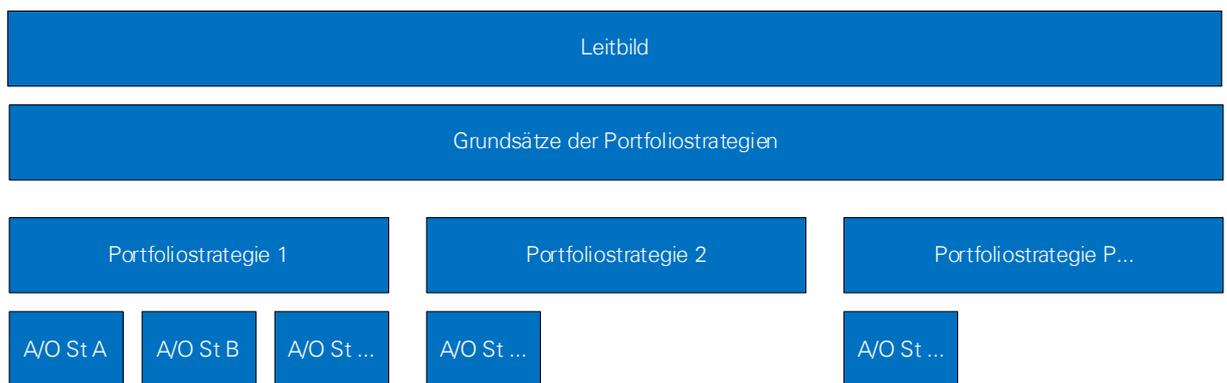
Die vorliegenden «Grundsätze der Immobilien-Portfoliostrategien» für die Immobilien der Stadt Illnau-Effretikon, welche durch den Bereich Immobilien der Abteilung Hochbau betreut werden, geben eine Übersicht über die Grundsätze und Parameter, die in den Portfoliostrategien zum Tragen kommen.

## 2. AUSGANGSLAGE

### 2.1 EINGLIEDERUNG

Die Abbildung **1** zeigt die Eingliederung des Dokuments «Grundsätze der Immobilien-Portfoliostrategien» in die gesamte Dokumentation des städtischen Immobilienmanagements.

Das darüberstehende Leitbild beschreibt die Leitsätze im Portfoliomanagement. Die «Grundsätze der Immobilien Portfoliostrategien» gelten für das gesamte Portfolio der Stadt Illnau-Effretikon und beschreiben die grundsätzlichen Rahmenbedingungen und Strukturen. Unterhalb der Grundsätze geben die Portfoliostrategien konkrete Rahmenbedingungen zu den einzelnen Portfolios vor. 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.



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

Abbildung 1: Dokumentationsstruktur

### 2.2 ZIEL UND ZWECK

Der Zweck der Portfoliostrategien ist die Sicherstellung eines nutzungsgerechten, nachhaltigen Immobilienbestandes für die Stadt mit dem Ziel angemessene, bedarfsgerechte und gut betreute Immobilien für die Nutzerinnen und Nutzer unter der Prämisse des langfristig optimalen Mitteleinsatzes zur Verfügung zu stellen.

Für den Stadtrat dienen die Portfoliostrategien als Instrument zum Steuern des Immobilienportfolios.

Die Verwaltung nutzt die Strategien zur Planung. Mit den Portfoliostrategien wird der Immobilienprozess steuerbar und planbar. Dies führt zu einer verlässlichen Finanzplanung und einer nachvollziehbaren, transparenten Budgetierung.

Das vorliegende Dokument beschreibt die Rahmenbedingungen und erklärt die einzelnen Parameter, welche in den Portfoliostrategien verwendet werden.

## MEHRWERT DER PORTFOLIOSTRATEGIEN FÜR DEN STADTRAT

- Steuern des bestehenden Immobilienportfolios und einzelner Objekte: Halten, Entwickeln, Abstoßen.
- Steuern der Werterhaltsquote durch Festlegung des Zielwerts Zustandswert/Neuwert (Stratus-Sicht) je Teilportfolio.
- Steuern des Kostendeckungsgrades im Finanzvermögen.
- Steuern der gesetzlichen Anforderungen an die Immobilien, sowie der Nachhaltigkeitsaspekte.
- Steuern der Nutzeranforderungen

Zusammengefasst werden die Immobilienprozesse durch die Portfoliostrategien steuer- und planbar. Dies führt zu einer verlässlichen Finanzplanung und einer nachvollziehbaren, transparenten Budgetierung.

### 3. MASSNAHMEN

Um das Ziel und den Zweck erfüllen zu können werden folgende primären Massnahmen festgelegt:

- Periodischer Abgleich des Gebäudeangebots mit den Anforderungen der Nutzer und Feststellung des Bedarfsdeltas. Vorausschauende, langfristige und aktive Planung des Bedarfs unter stetigem Einbezug der vorhandenen Bausubstanz (Zustand, Räume, Flächen), dem energetischen Zustand und den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer.
- Langfristige Planung unter Betrachtung der Lebenszykluskosten
- Zusammenfassung von Um-/ An- und Ergänzungsbauten mit zeitgleich fälligen Instandsetzungsmassnahmen zu logischen Paketen.
- Die energetische Gebäudezustand der einzelnen Bauteile der Gebäudehüllen wird periodisch überprüft.
- Energetische Sanierungen der Gebäudehüllen und der Ersatz von fossilen Heizungen durch einen erneuerbaren Energieträger werden möglichst mit Instandsetzungsarbeiten koordiniert.
- Für jedes Areal/jede Liegenschaft wird eine Areal-/Objektstrategie mit enthaltener Nutzerstrategie (vgl. Kapitel 4.1) festgelegt. Darin wird auch das Bedarfsdelta – sofern vorhanden – ermittelt.
- Die Zuständigen setzen die Strategie in ihren Rollen möglichst konsequent um.
- Die Priorisierung der Baumassnahmen erfolgt gemäss dem Schema unter Kapitel 8.
- Jeder Immobilie wird eine Nutzerstrategie zugewiesen.
- Jede Immobilie wird hinsichtlich des Standorts / der Lage analysiert.

### 4. OBJEKTSTRATEGIE

#### 4.1 ELEMENTE

Für jedes Objekt wird eine Strategie erstellt, wobei diese gegebenenfalls auch mehrere Objekte (z.B. Schulanlage) umfassen kann.

Die Areal-/Objektstrategie (siehe Abbildung **2**) umfasst folgende Elemente:

- Gebäudezustand (inkl. Sicherheit und Energie) (siehe Kapitel 4.2)
- Nutzerstrategie und -bedürfnis (siehe Kapitel 4.4)
- Standort / Lage (siehe Kapitel 0)

Zum einen wird der Gebäudezustand mit dem Nutzerbedürfnis verglichen, zum anderen aber auch der Standort / die Lage mit dem Nutzerbedürfnis abgeglichen. Beides fliesst in die Areal- und/oder Objektstrategie ein.

Daraus ergibt sich in der Folge die Investitionsstrategie (siehe Kapitel 5). Mit der Investitionsstrategie wird zugleich die Grundlage für die Instandsetzungs- und Instandhaltungsstrategie (siehe Kapitel 6 resp. 7) festgelegt.

Im Rahmen der Investitionsplanung (siehe Kapitel 8) werden die verschiedenen Instandsetzungen priorisiert und auf der Zeitschiene platziert.

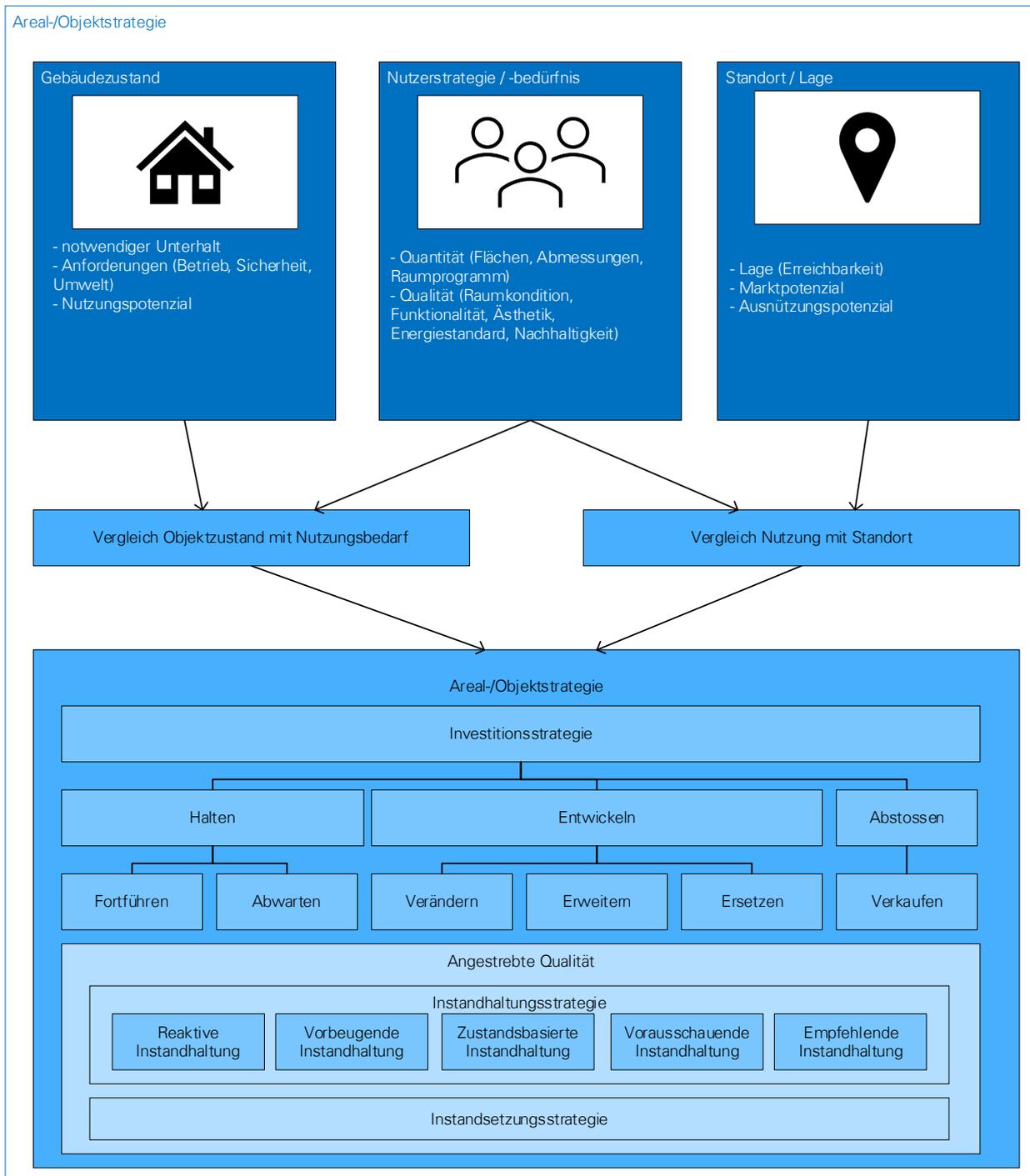


Abbildung 2: grafische Darstellung der verschiedenen Elemente (Gebäudezustand, Nutzerstrategie / -bedürfnis und Standort / Lage), die in die Objektstrategie einfließen und der daraus folgenden Investitions-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie

4.2 BAULICHER GEBÄUDEZUSTAND

Der bauliche Zustand wird mittels Stratusbeurteilung ermittelt. In Stratus werden die einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile erfasst (in der Folge Objekt genannt). Jedem Objekt wird die passende Nutzung zugewiesen. Dadurch ergibt sich eine zu erwartende Verteilung der Baukosten und damit des Wertes, der instandgehalten werden muss. Die einzelnen Bauteile werden in der Folge beurteilt. Der Zustandsverlust über die Zeit wird in Stratus automatisch nachgerechnet, wenn keine manuellen Anpassungen erfolgen. Wertverbessernde Sanierungen und Erneuerungen sind laufend nachzutragen. Darüber hinaus wird eine periodische Überprüfung vorgenommen. Es wird eine Überprüfung alle 5 Jahren empfohlen.

Der Zustand in Stratus rechnet sich wie folgt:

$$\frac{Z}{N} = \frac{\text{Zustandswert [CHF]}}{\text{Neuwert [CHF]}}$$

Folglich liegt der höchste zu erreichende Wert bei 1, wenn das Gebäude dem Neuwert entspricht. Die weitere Abstufung wird in Stratus wie folgt beschrieben:

BEZEICHNUNG	WERT	BESCHREIBUNG
Gut – sehr gut	> 0.85	Guter bis sehr guter Zustand
mittel	0.7 – 0.85	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.
schlecht	0.5 - 0.7	Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden. Umfassende Instandsetzung erforderlich.
sehr schlecht	< 0.5	Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit.

Tabelle 1: Bedeutung Zustandsbeurteilung (Z/N Wert) in Stratus

Seitens Stratus werden folgende Zielwerte empfohlen:

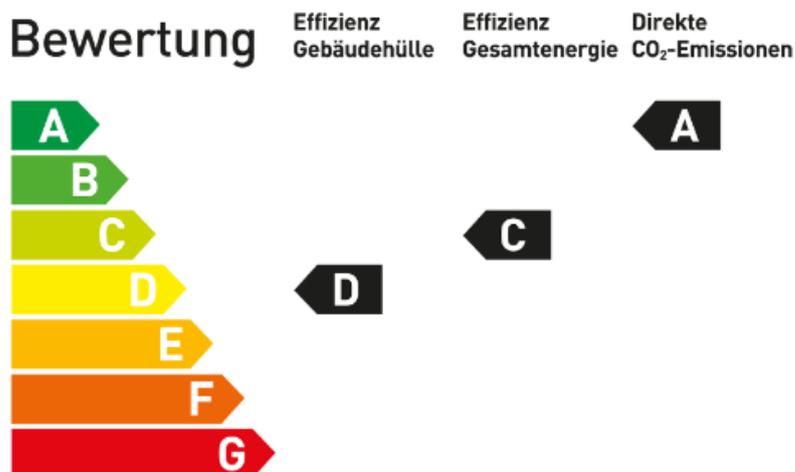
- angestrebter Portfoliomittelwert (Z/N-Wert) für Immobilien mit längerfristiger Nutzung: 0.8 - 0.85
- Sanierung / Ersatz bei Immobilien mit Z/N-Wert von 0.7 oder weniger.

4.3 ENERGETISCHER GEBÄUDEZUSTAND

Ebenfalls im Rahmen der Zustandsbeurteilung werden der energetische Zustand und die betriebliche Sicherheit beurteilt.

Die Bewertung des energetischen Zustands erfolgt differenziert als:

- Effizienz der Gebäudehülle (einzelne Bauteile)
- Gesamteffizienz (Gebäudehülle plus Gebäudetechnik)
- direkte CO<sub>2</sub> -Emissionen



Die Einteilung geschieht in Form von Energieklassen A-G, analog dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK).

Stratus weist vorderhand nur die Bewertung der direkten CO<sub>2</sub>-Emission aus. Diese ist abhängig davon, wie viel erneuerbare Energien eingesetzt werden und wie hoch die Energieeffizienz ist. Null CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechen der Klasse A, der Klassenwechsel geschieht in Schritten von 5 kg/(m<sup>2</sup>a). Somit kann über das gesamte Immobilienportfolio oder von einzelnen Objekten ein Absenkpfad der Treibhausgase bis zum Netto-Null-Ziel aufgezeigt werden.

Bei Neubauten und energetischen Sanierungen gelten die Vorgaben des Gebäudestandards 2019.1 gemäss der Richtlinie «Gebäudestandards für städtische Immobilien» vom 14. Mai 2020. Dieser entspricht bei Neubauten mindestens der «Effizienz Gesamtenergie» B. Bei Sanierungen wird mindestens die «Effizienz Gesamtenergie» C angestrebt.

Es werden folgende Zielwerte angestrebt:

- Ersatz der fossilen Heizungen bei Defekt nur durch nicht fossile Heizungen möglich.
- Ersatz von Elektroheizungen und reinen Elektroboilern bis 2030 gemäss kantonalem Energiegesetz.
- Das Tempo der Transformation von fossilen Heizsystemen zu erneuerbaren Heizsystemen wird durch die Klimaschutzstrategie vorgegeben (in Arbeit).
- Die energetische Sanierung der Gebäudehüllen im Portfolio wird durch die Klimaschutzstrategie vorgegeben (in Arbeit).

#### 4.4 NUTZERSTRATEGIE UND BEDÜRFNIS

Die Grundlage für die längerfristige Beurteilung einer Immobilie und Definition der Areal-/Objektstrategie ist die Nutzerstrategie. Die Immobilien im Verwaltungsvermögen werden durch Nutzerinnen und Nutzer der Stadt genutzt. Sie können somit bezüglich ihrer Nutzerstrategie befragt werden. Bei Immobilien im Finanzvermögen wird keine Nutzerstrategie benötigt, da diese Immobilien in der Regel als strategische Elemente (z.B. für spätere Arrondierung, etc.) eingesetzt werden.

BEZEICHNUNG	DEFINITION	NUTZUNG AM STANDORT	BEDEUTUNG FÜR NUTZER
Langfristig bleiben	Langfristige Fortführung der heutigen Nutzung am bestehenden Standort (> 11 Jahre).	langfristig gesichert	Betrieb stärken
mittelfristig bleiben	Vorläufige Fortführung der heutigen Nutzung am bestehenden Standort (6-10 Jahre).	mittelfristig gesichert	Betriebsentwicklung abwarten
beobachten / halten	Heutige Nutzung am bestehenden Standort mittelfristig nicht gesichert.	unsicher	Betriebsentwicklung abwarten
auflösen	Heutige Nutzung am bestehenden Standort wird kurzfristig aufgegeben (< 5 Jahre).	wird sicher aufgegeben	Betrieb aufgeben
unbekannt	Unbekannt, ob heutige Nutzung am bestehenden Standort weitergeführt wird.	unbekannt > Klärungsbedarf	Unbekannt > Klärungsbedarf

Tabelle 2: Nutzerstrategie

Zusätzlich ist durch die Nutzer anzugeben, ob Bedürfnisse bestehen (beispielsweise Ausbauten), und in welcher Dringlichkeit diese umgesetzt werden sollen.

DRINGLICHKEIT	BEZEICHNUNG
1	Dringend (innert 2 Jahren)
2	Mittel (2 bis 5 Jahre)
3	Langfristig (länger als 5 Jahre)

Tabelle 3: Nutzerbedürfnis

## 4.5 STANDORT / LAGE

Die Nutzerstrategie steht immer auch im Kontext des Standortes. Deswegen hat dieser Aspekt ebenfalls in die Betrachtung mit einzufließen.

Betrachtet werden insbesondere:

- Lage / Erreichbarkeit
- Marktpotenzial
- Ausnutzungspotenzial

Diese Faktoren sind vor allem bei «austauschbaren» Immobilien relevant. Dies betrifft primär Objekte im Finanzvermögen.

## 5. INVESTITIONSSTRATEGIE

Aufgrund der Ergebnisse aus der Beurteilung des Gebäudezustandes und der Nutzerstrategie ergibt sich eine konkrete Objektstrategie und eine Investitionsstrategie, siehe Tabelle 4. Da es um die Beurteilung der Immobilien, die bereits im Eigentum der Stadt sind, geht, gibt es in diesem Zusammenhang keine Strategie «Kaufen».

INVESTITIONS-STRATEGIE	OBJEKSTSTRATEGIE	BESCHREIBUNG
Halten	Fortführen	Diese Objekte sollen weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und sind entsprechend zu unterhalten.
	Abwarten	Strategie ist zu definieren. Rahmenbedingungen, Bedarf und Nutzung sind zu klären.
Entwickeln	Verändern	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Machbarkeitsstudie/Entwicklungskonzept erstellen für Gebäude oder Bauland. Die Immobilie soll einem wesentlich verbesserten oder neuen Nutzwert bzw. einer besseren Wertschöpfung zugeführt werden.
	Erweitern	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Bauliche Investitionen sind zu tätigen, um den Nutzwert bzw. die Wertschöpfung der Gebäude (Zustand, Flächenqualität, Ausnutzung, usw.) zu erhöhen.
	Ersetzen	Kostenintensive / unwirtschaftliche Gebäude (ineffizient, veraltete Grundrisse, hohe anstehende Investitionen usw.) an geeigneter Lage mit Flächenbedarf. Diese Gebäude sind durch Neubauten zu ersetzen.
Abstossen	Verkauf	Objekte ohne Bedarf gemäss den nachfolgenden Kriterien. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräussern (Verkauf, Abgabe im Baurecht bzw. als Realersatz).

Tabelle 4: Investitionsstrategien für Immobilien und Grundstücke im Eigentum der Stadt

Nachfolgend werden die Kriterien für den Behalt einer Immobilie aufgeführt. Sind diese nicht erfüllt, ist ein Verkauf in Betracht zu ziehen. Im Falle eines möglichen Immobiliengeschäftes können dieselben Kriterien herangezogen werden:

- 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
- Lassen eine marktübliche Rendite zu

## 6. INSTANDHALTUNGSSTRATEGIE

Die Abbildung 3 ordnet die verschiedenen Massnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung/Modernisierung/Ausbau) im Kontext vom Immobilienwert und der Zeit ein.

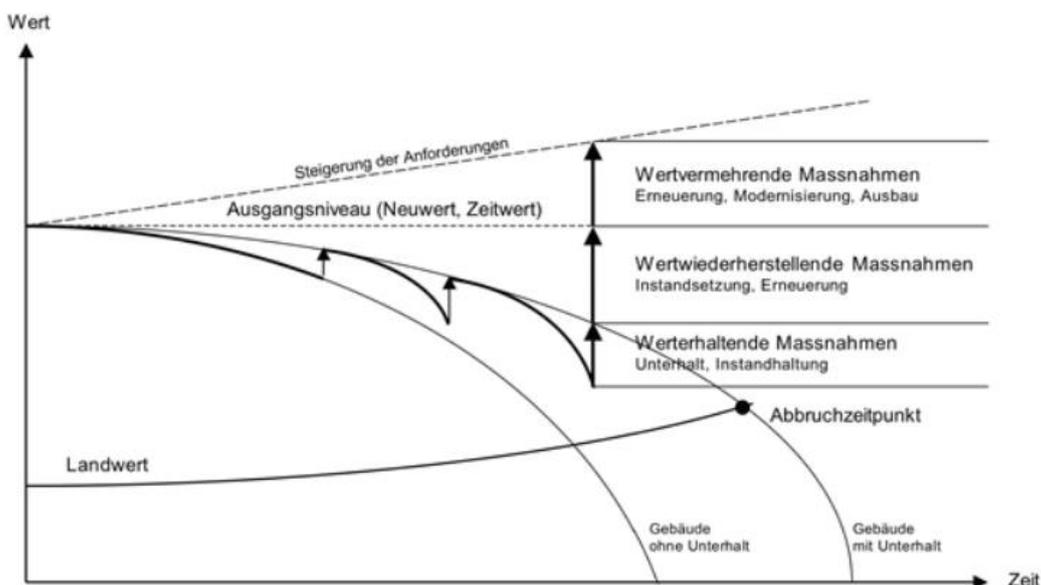


Abbildung 3: Philipp Rütsche, IRL ETHZ, aus «Bewertung von Immobilien Schwerpunkt klassische Schätzungslehre», 2006

Im Rahmen der Instandhaltungsstrategie geht es primär um die Methodik, wie die Instandhaltung geplant wird. Zudem wird damit auch festgelegt, welche Aufwände als angemessen beurteilt werden. Die Tabelle 5 zeigt die möglichen Strategien. Da die bestehenden Bauten zurzeit über keine Systeme aus der Kategorie Sensorik, IoT-Plattform oder Machine Learning verfügen, kommen nur die beiden Instandhaltungsmassnahmen «reaktive Instandhaltung» und «vorbeugende Instandhaltung» in Frage.

SCHLAGWORT	BESCHREIBUNG	TECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN	REIFEGRAD
Reaktive Instandhaltung	Maschine oder Anlage wird so lange benutzt bis sie nicht mehr funktioniert.	keine	1 (ad-hoc)
Vorbeugende Instandhaltung	Instandhaltungsmassnahmen werden in regelmässigen Abständen geplant und durchgeführt.	Keine	2 (geplant)
Zustandsbasierte Instandhaltung	Zustand der Maschine oder Anlage wird über Sensoren erfasst und eine notwendige Instandhaltungsmassnahme wird aus regeln abgeleitet.	Sensorik	3 (überwacht)
Vorausschauende Instandhaltung	Zustand der Maschine oder Anlage wird erfasst und zusammen mit weiteren Informationen wird der Zeitpunkt eines Versagens prognostiziert.	Sensorik, IoT-Plattform, Machine Learning	4 (smart)
Empfehlende Instandhaltung	Zustand der Maschine oder Anlage wird erfasst und zusammen mit weiteren Informationen werden Instandhaltungsempfehlungen gegeben, um ein Ausfall der Maschine oder Anlage zu vermeiden.	Sensorik, IoT-Plattform, Machine Learning	5 (intelligent)

Tabelle 5: Instandhaltungsstrategie

Mit der Objektstrategie wird teilweise auch die Instandhaltungsstrategie festgelegt (siehe Abbildung 4).

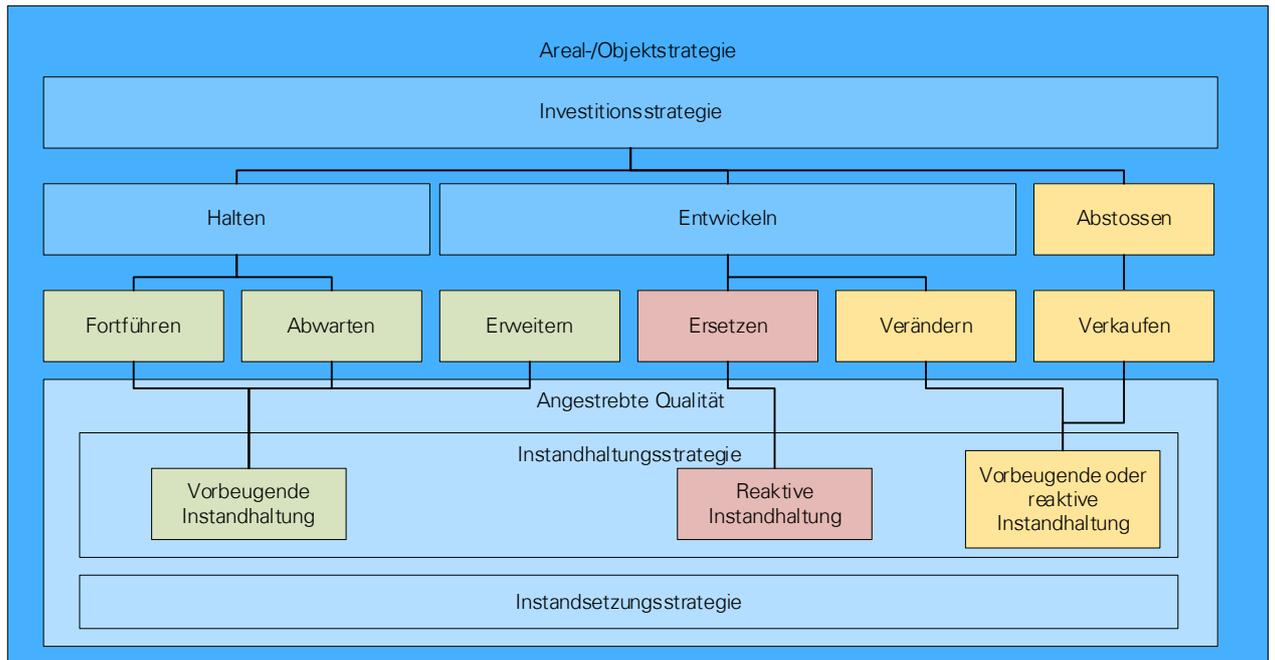


Abbildung 4: Instandhaltungsstrategie aufgrund der Investitionsstrategie

Es wird festgelegt, dass Objekte, welche mittel- und längerfristig bestehen bleiben sollen, vorbeugend instandgehalten werden. Für die Budgetierung wird als Basis der Wert aus Stratus eingesetzt (Erfolgsrechnung).

Gebäude, welche ersetzt werden sollen (Ersatzneubau), sind so kostengünstig wie möglich zu betreiben. Das heisst, es erfolgt grundsätzlich eine reaktive Instandhaltung oder umgangssprachlich gesagt, sie werden «auf Abbruch» bewirtschaftet.

Bei Objekten, die entweder verändert oder abgestossen werden sollen, ist je nach Strategie zu definieren, ob sie vorbeugend oder reaktiv instand zu halten sind.

## 7. INSTANDSETZUNGSSTRATEGIE

Im Rahmen der Zustandsbeurteilung und der Erstellung der Areal-/Objektstrategien wird für die Bauteile aller Objekte geprüft, wann diese rechnerisch instand zu setzen sind. Dies kann in Stratus abgebildet werden. Aus diesen angestrebten Instandsetzungszeitpunkten wird eine Instandsetzungsstrategie erstellt, indem bauliche Massnahmen soweit machbar und sinnvoll gebündelt werden. Die Planung ist so vorzusehen, dass die Objekte möglichst kurze Zeit nicht genutzt werden können. Stückelungen sind zu vermeiden. Stattdessen sind baulichen Massnahmen in Gesamtanierungen zu bündeln. Das Risiko einer plötzlichen Gebrauchsuntauglichkeit (Schliessung eines Objektes aus Risikogründen) gilt es bei der Planung möglichst zu reduzieren.

Im Rahmen der Instandsetzungsstrategie sind neben den rein baulichen Aspekten auch die energetischen Massnahmen sowie Massnahmen aus dem Bereich Sicherheit (Bestandsschutz) einzubinden.

## 8. INVESTITIONSPLANUNG

Die Gewichtung der Anliegen aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer (Nutzerbedürfnis) gegenüber der Sicht Eigentümerversammlung / Betrieb (Instandsetzungsbedarf) erfolgt in einem gemeinsamen Prozess der Interessenabwägung. Basis zur Festlegung der Reihenfolge in der Investitionsplanung bildet die Dringlichkeit der Bedürfnisse wie in Abbildung 5 schematisch dargestellt.

Separat zu beachten sind allfällige Dringlichkeiten aufgrund von Vorschriften. Dies können beispielsweise Verbote von fossilen Brennstoffen oder Kühlmitteln sein, welche zu einer höheren Dringlichkeit von Massnahmen führen.

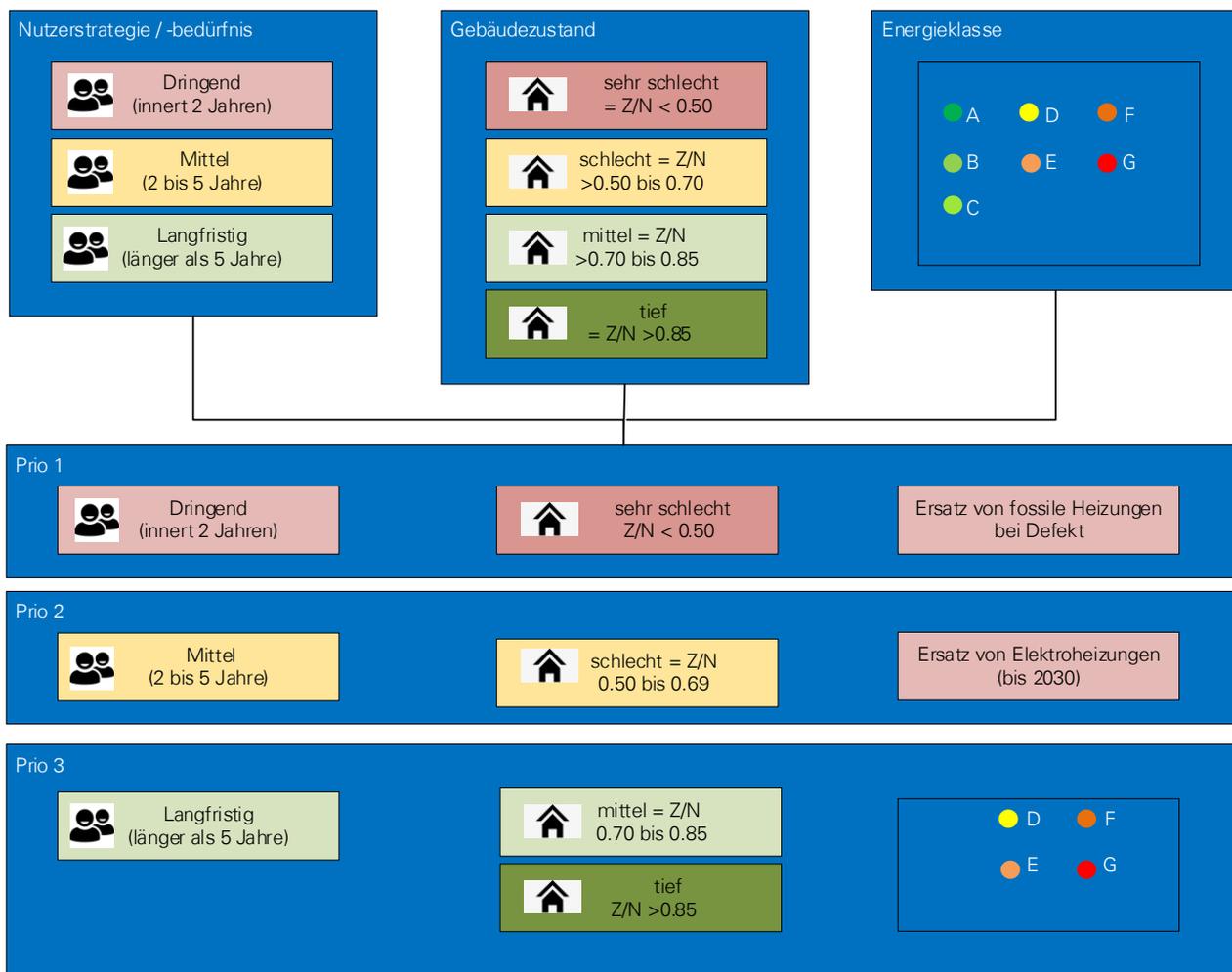


Abbildung 5: Priorisierung der notwendigen Investitionen

## 9. PORTFOLIO

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.

Die Abbildung 6 zeigt die Unterteilung in die einzelnen Portfolios, welche durch den Bereich Immobilien betreut werden. Es wird unterschieden zwischen Immobilien im Verwaltungs- und im Finanzvermögen der Stadt sowie Immobilien, welche angemietet werden. Die Immobilien im Verwaltungsvermögen werden zudem abhängig von der Nutzung in einzelne Portfolios zusammengefasst. Je Portfolio wird eine eigene konkrete Strategie festgelegt, in der soweit nötig und sinnvoll Standards definiert werden. Exemplarisch genannt seien: Werterhaltungsquote, Kostendeckungsgrad, Flächen je Nutzungseinheiten, Qualitäten, Sicherheitsstandards, Materialstandards. Innerhalb der Teilportfolios können die Objekte bei Bedarf in weitere Untergruppen eingeteilt werden.

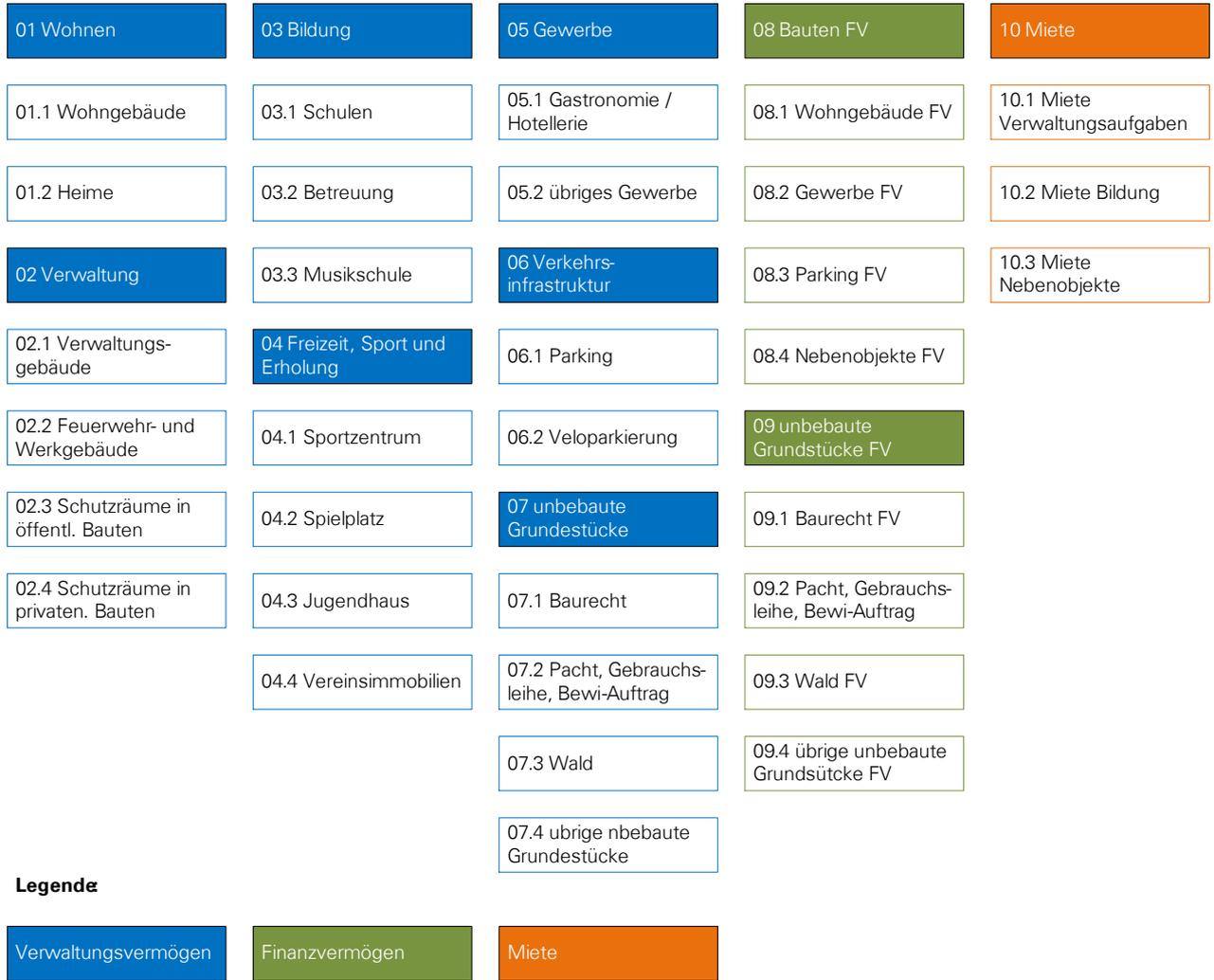


Abbildung 6: Portfoliostruktur

## 10. ROLLEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Rollen und Zuständigkeiten im Portfoliomanagement:

ROLLE	BESCHREIBUNG	FUNKTION
Eigentümer	Eigentümer des Grundstücks / der Immobilie	Stadt Illnau-Effretikon vertreten durch: Stadtpräsident/in Stadtschreiber/in
Eigentümergebiet	Vertritt den Eigentümer hinsichtlich der Immobilienrelevanten Fragestellungen	Stadtrat/Stadträtin Ressort Hochbau Leiter/in Immobilien
Nutzer	Menschen bzw. Institution, welche das Gebäude hauptsächlich nutzen	Abhängig vom Portfolio: z.B. Schulleiter/Schulleiterinnen, Lehrpersonen und Schülerinnen und Schüler
Nutzervertreter	Vertritt die Nutzenden in immobilienrelevanten Fragestellungen	Abhängig vom Portfolio: z.B. Schulpräsident/in
Baumanagement	Ist für die Durchführung von Baumassnahmen (Bauprojekte) verantwortlich.	Projektleiter/in Hochbau
Betreiber (technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement)	Ist für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement verantwortlich	Abhängig vom Portfolio: Leitung Facility Management Fachverantwortliche/r kaufm. Bewirtschaftung
Bewirtschaftung (KGM)	Ist für die kaufmännische Bewirtschaftung (kaufmännisches Gebäudemanagement) verantwortlich	Fachverantwortliche/r kaufm. Bewirtschaftung
SIBE	Ist übergeordnet für alle Sicherheitsthemen verantwortlich	Leiter/in Sicherheit
BESIBE Immo	Ist für die Sicherheitsthemen im Kontext der Immobilie verantwortlich (z.B. Einhaltung geringer Brandlasten in Verkehrsflächen)	Abhängig vom Portfolio: Leitung Facility Management mit Leitung Hauswartung Fachverantwortliche/r kaufm. Bewirtschaftung
Verantwortlicher Nutzersicherheit	Ist für die Sicherheitsthemen im Kontext der Nutzerprozesse verantwortlich	Abhängig vom Portfolio: z.B. Schulleitung

Tabelle 6: Rollen und Zuständigkeiten

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