



Stadt
Schlieren

RICHTLINIEN ZUR IMMOBILIENPOLITIK



2011 - 2015

TITELBILD
Der neue Doppelhort an der Schulstrasse (Baujahr 2009),
erstes Minergiegebäude im Eigentum der Stadt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage

2. Zielsetzung gemäss Leitbild und Regierungsrichtlinien 2010 - 2014

3. Das städtische Liegenschaftenportfolio

- 3.1 Liegenschaften und unüberbaute Grundstücke im Verwaltungsvermögen
- 3.2 Liegenschaften und unüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen

4. Grundsätze

- 4.1 Verkauf und Kauf von Grundstücken
- 4.2 Nachhaltiger Unterhalt und Bewirtschaftung der städtischen Hochbauten und Grünanlagen
- 4.3 Sicherstellung der Infrastrukturbauten nach den Bedürfnissen
- 4.4 Grundsätze für den privaten Immobilienmarkt

5. Massnahmen

- 5.1 Immobilien im Finanzvermögen
- 5.2 Baurechte
- 5.3 Grundlagen Immobilien im Verwaltungsvermögen
 - 5.3.1 Schulraum
 - 5.3.2 Altersbereich
 - 5.3.3 Jugend und Kultur
 - 5.3.4 Sport, Freizeit und Grünanlagen
 - 5.3.5 Städtische Verwaltung und Werkbetriebe
 - 5.3.6 Familiengartenareale

6. Public Privat Partnership und Einmietungen

7. Vermietung

8. Hauswart- und Reinigungspool

9. Zuständigkeiten

1 | AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 6. März 2000 hat der Stadtrat erstmals die Grundsätze seiner eigenen Immobilienpolitik formuliert. Aus dem Fazit der Grundsätze 2000 kann festgehalten werden, dass es durch eine aktive Immobilienpolitik (mit Kauf und Verkauf von Grundstücken) gelungen ist, strategisch bedeutende Immobilien zu erwerben und damit mitzuhelfen, die Wohnraumproduktion anzustossen (Anhang 1). Mit rund 800 neu erstellten Wohnungen durch private und institutionelle Investoren wurde der fehlende Wohnungsbau der 80er und 90er Jahre kompensiert. Durch laufende Kontakte und Beratungen der Immobilieninvestoren sind vermehrt familienfreundliche Mietwohnungen aber auch Eigentumswohnungen entstanden. Im Segment der städtischen Hochbauten sind für die Erfüllung der Kernaufgaben der öffentlichen Hand verschiedene Infrastrukturen neu erstellt (Werkhof, Pflengewohnungen etc.) oder durch Renovationen (Stadthaus, Schulanlagen Zelgli und Kalktarren) verbessert worden.

Im Wohn- und Wirtschaftsraum Zürich wie auch in der Stadt Schlieren haben sich der Immobilienmarkt und die Preisentwicklung in den letzten zehn Jahren stark verändert. Die Preise im Segment Miete und Eigentum sind um über 30 % angestiegen und die Verfügbarkeit hat abgenommen. Im Bereich von Gewerbeflächen besteht ein leichter Überhang an Angeboten.

Für die Stadt Schlieren sind die Stadtentwicklung und das qualitative Bevölkerungswachstum sowie die Entwicklung im Immobilienmarkt von grosser Wichtigkeit. Dabei bilden die neuen Stadtteile am Rietpark, Schlieren West und Wagiareal die Kernpunkte, die intensiv durch Behörden und Verwaltung begleitet werden.

Zehn Jahre nach der Inkraftsetzung der Grundsätze der Immobilienpolitik 2000 ist es sinnvoll, aus dem Fazit der Grundsätze 2000 die Ausgangslage zu prüfen und die Immobilienpolitik ab 2011 unter der Berücksichtigung des Leitbildes und der Regierungsrichtlinien 2010 bis 2014 neu zu definieren.

2 | ZIELSETZUNGEN

Aufgrund des vom Stadtrat am 12. Dezember 2010 beschlossenen Leitbildes und der Regierungsrichtlinien 2010 - 2014 sind folgende Aussagen relevant:

Leitbild

Präsidiales

Schlieren hat eine hohe Standort-, Wohn- und Lebensqualität

Finanzen und Liegenschaften

Die Finanz- und Immobilienpolitik ist nachhaltig. Die öffentlichen Gebäude und Anlagen sind zweckdienlich und ansprechend.

Soziales

In Schlieren ist in allen Lebenssituationen ein würdevolles Leben möglich.

Bildung und Jugend

Schlieren ist eine jugendfreundliche Stadt.

Bau und Planung

Der Gestaltung des öffentlichen Raums wird grosse Beachtung geschenkt.

Werke, Versorgung und Anlagen

Schlieren ist sauber und gepflegt. Schlieren hat attraktive Sport- und Freizeitanlagen.

Regierungsrichtlinien (auszugsweise)

Dem Bedarf nach attraktivem und grosszügigem Wohnraum bei Neu- und Umbauten wird Rechnung getragen.

Der Immobilienbestand wird im Hinblick auf mögliche Verkäufe überprüft. Die städtischen Liegenschaften und Einrichtungen werden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit unterhalten und bewirtschaftet. Es wird eine den Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur zur Verfügung gestellt.

Schlieren hat ein bedarfsgerechtes Angebot für seine pflege- und betreuungsbedürftigen Einwohner/innen.

Den Jugendlichen werden Räumlichkeiten für ihre Aktivitäten zur Verfügung gestellt.

Die Gestaltung von Plätzen und Anlagen wird nach definierten Kriterien erfolgen.

Der Unterhalt von öffentlichen Anlagen erfolgt nach definierten Kriterien. Die Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen wird geregelt. Es werden möglichst verschiedene Bedürfnisse berücksichtigt.

3 | DAS STÄDTISCHE LIEGENSCHAFTENPORTFOLIO

Das Liegenschaftenportfolio ist aufgeteilt in:

3.1 Liegenschaften und unüberbaute Grundstücke im Verwaltungsvermögen

Diese Infrastrukturbauten dienen der Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand (z.B. Stadthaus, Schulanlagen, Werkhof, Sportanlagen, Alterszentrum etc.). Die unüberbauten Grundstücke sind für zukünftige Nutzungen vorgesehen. Die Verkehrs-, Fortführungs- respektive Erstellungswerte dieser Hochbauten und Grundstücke werden nicht separat bilanziert, sondern in einer Position zusammengefasst und jährlich amortisiert.

3.2 Liegenschaften und unüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen

Diese Immobilien, inkl. die unüberbauten Grundstücke sind frei verfügbar. Sie sind an Dritte vermietet und müssen grundsätzlich eine marktübliche Rendite erzielen. Diese Objekte werden alle zehn Jahre neu bewertet.

4 | GRUNDSÄTZE

Grundsätze für städtische Hochbauten und Grundstücke:

Der Stadtrat und die Verwaltung betreiben eine dem Leitbild 2010 angepasste aktive Bauland- und Immobilienpolitik. Dazu gehören grundsätzlich:

4.1 Verkauf und Kauf von Grundstücken

Durch die laufende Beobachtung des städtischen Immobilienmarktes und die Kontakte zu Immobilieneigentümern sollen stetig Marktkenntnisse verfügbar sein. Die Objekte im Finanzvermögen sind im Hinblick auf Verkäufe periodisch zu überprüfen und zu kategorisieren. Die aufgrund dieser Überprüfung abzugebenden Immobilien sind zum Verkauf anzubieten. Für die Umsetzung des Leitbildes und der Regierungsrichtlinien 2010 bis 2014 sowie im Sinne einer weitsichtigen und strategischen Planung ist der Kauf von strategisch bedeutenden Immobilien als Daueraufgabe wahrzunehmen.

4.2 Nachhaltiger Unterhalt und Bewirtschaftung der städtischen Hochbauten und Grünanlagen

Die Immobilien des Verwaltungsvermögens werden entsprechend der Nutzungen bewirtschaftet. Dabei steht nicht die Rendite, sondern die Nutzungsoptimierung im Vordergrund. Der Unterhalt und die Werterhaltung werden über die laufende Rechnung abgewickelt. Dazu werden gesamthaft mindestens 1.5% bis 2.0%

des Gebäudewertes jährlich aufgewendet. Der Unterhalt der Grünflächen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen Finanzen und Liegenschaften und Werke, Versorgung und Anlagen.

4.3 Sicherstellung der Infrastrukturbauten nach den Bedürfnissen

Durch Erhebungen und Analysen (z.B. Schulraum- und Altersplanungen) sind die kurz-, mittel- und langfristigen Bedürfnisse der Stadtverwaltung und der Bevölkerung (inkl. Vereins- und Kulturaktivitäten) in Erfahrung zu bringen. Daraus resultierende Bedürfnisse werden durch Umnutzungen von städtischen Gebäuden, Erstellung von Neubauten oder Einmietungen abgedeckt.

Dazu sind die Aktivitäten gemäss 4.1 bezüglich Kauf von Grundstücken und Liegenschaften mit geeigneter Nutzung für städtische Zwecke von grosser Bedeutung, um die Infrastruktur für kommende Generationen und deren Bedürfnisse sicherstellen zu können.

4.4 Grundsätze für den privaten Immobilienmarkt

Ziel ist weiterhin die Verbesserung der sozialen Durchmischung, die multikulturelle Ausgewogenheit der Bevölkerung sowie das Entstehen von Wohneigentum. Dazu arbeitet die Stadt intensiv mit den privaten und institutionellen Immobilieninvestoren zusammen.

5 | MASSNAHMEN

5.1 Immobilien im Finanzvermögen

Es ist grundsätzlich keine Kernaufgabe der Stadt Immobilien im Finanzvermögen zu halten und zu verwalten. Dies bedeutet, dass die Stadt nur dort Immobilien besitzen und erwerben

soll, wo diese zumindest mittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder für Erschliessungen strategisch bedeutend sind. Ausnahme bildet dabei die Abgabe von Bauland im Baurecht.

Es werden folgende drei Kategorien unterschieden:

Kat.	Beschrieb	Verkauf	Kauf
a)	Immobilien und Grundstücke von strategischer Bedeutung für öffentliche Infrastrukturbedürfnisse, für Gebietsentwicklungen und Verkehrserschliessungen	Für Arealentwicklungen oder Grundstückoptimierung	Zwecks Areal-, Gebiets und Quartierentwicklung
b)	Landwirtschaftsland von geringer oder keiner strategischer Bedeutung	Grundstücke, die nicht in einer Bauzone liegen, werden nicht verkauft.	Nur in Einzelfällen (Bäuerliches Bodenrecht)
c)	Immobilien und Grundstücke, die nicht zu den Kategorien a) oder b) gehören	Der Stadtrat beschliesst, ob der entsprechende Verkauf ausgeschrieben oder ein Direktverkauf erfolgen wird.	Es werden keine Liegenschaften oder Grundstücke erworben.

Die Zugehörigkeit der Immobilien zu den Kategorien lit. a) bis c) wird periodisch überprüft.

5.2 Baurechte

Die Stadt ist Eigentümerin von Baurechtspartellen, welche dazu dienen, die langfristige Entwicklung der Stadt zu gestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten. Durch die Vergabe von Baurechten lassen sich inflati-

onsgeschützte Erträge erzielen und die nächsten Generationen an der Bodenwertsteigerung teilhaben. Baurechte werden zu Marktpreisen (Gewerbebau) oder zwecks Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau abgegeben. Baurechtsverträge sind

bezüglich den weiteren Kriterien wie Basiszinssatz, Neuwertschätzung und Heimfallentschädigung entsprechend den aktuellen Gesetzen und Marktverhältnissen abzuschliessen.

5.3 Grundlagen Immobilien im Verwaltungsvermögen

Städtische Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden aktuell in sechs Kategorien eingeteilt:

5.3.1 Schulraum

Gemäss Schulraumplanung 2005 werden für den zukünftigen Schulraumbedarf die Potenziale der bestehenden Schulanlagen ausgeschöpft. Die Planung für neue Schulanlagen ist im Sinne einer rollenden Planung voranzutreiben und das erforderliche Bauland zu sichern bzw. zu erwerben.

5.3.2 Altersbereich

Im Altersbereich sind die notwendigen strategischen Entscheidungen zu treffen und das notwendige Bauland zu sichern bzw. zu erwerben.

5.3.3 Jugend und Kultur

Gemäss dem überarbeiteten Leitfaden für die Jugendarbeit braucht es zusätzliche Räume für Aktivitäten. Für kulturelle Veranstaltungen ist die Erstellung eines Stadtsaales zu prüfen. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass die derzeitige Dienstbarkeit für die Nutzung des Salmensaales im Jahre 2017 enden wird.

5.3.4 Sport, Freizeit und Grünanlagen

Die Entwicklung im Bereich Sport ist in Zusammenarbeit mit der Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen weiterzuverfolgen. Der Erhalt und die Erweiterung des Stadtparks werden auf die städtebauliche Planung abgestimmt.

5.3.5 Städtische Verwaltung und Werkbetriebe

Für die Verwaltungsräumlichkeiten ist am Standort Freiestrasse 6 das Potenzial ausgeschöpft. Ohne Erweiterungsbau können die in Zukunft erforderlichen zusätzlichen Arbeitsplätze nur durch Zumietungen oder Kauf bereitgestellt werden. Die Werkbetriebe sind seit dem Neubau an der Bernstrasse 72 unter einem Dach vereint und dürften somit mittel- bis langfristig über genügend Raum verfügen.

5.3.6 Familiengartenareale

Die Stadt verfügt über folgende Familiengartenareale: Betschenrohr, Unterrohr, Färberhüsli, Mülireben und Bodenreben. Die Entwicklung der Familiengartenareale wird im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung, der Arealentwicklungen und der übergeordneten Projekte wie Limmraum etc. überprüft. Die Erarbeitung eines Konzepts ist in Planung. Durch die Stärkung und Unterstützung der Familiengarten-Vereine wird eine ausgewogene Pächterschaft angestrebt.

6 | PUBLIC PRIVAT PARTNERSHIP

Im Zusammenhang mit grösseren Investitionen, wie z.B. im Bereich Schulraum und Institutionen für das Alter werden Formen der Zusammenarbeit

mit privaten Investoren, Einmietungen und alternative Finanzierungsmodelle geprüft.

7 | VERMIETUNG

Freistehende Wohnungen werden ausgeschrieben. Mit Ausnahme des Bereichs pflegerisch-betreutes Wohnen im Alter wird auf das Führen von Wartelisten verzichtet. Bei der Vermietung sind die branchenüblichen

Auswahlkriterien anzuwenden. In den städtischen Mietliegenschaften ist eine ausgewogene Mieterschaft anzustreben. Leerstände sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

8 | HAUSWART- UND REINIGUNGSPOOL

Der Hauswart- und Reinigungspool bildet einen wichtigen Bestandteil bei der Bewirtschaftung der Gebäude und des Facility Managements. Schwerpunkte bilden dabei das kundenorientierte Verhalten, die Massnahmen im Energiesparbereich und der Einsatz von umweltfreundlichen Materialien und Reinigungsmitteln. Das Reinigungspersonal arbeitet nach ökologischen Grundsätzen und wird durch die zugeteilten Hauswarte geführt. Von Hauswarten und

Reinigungspersonal wird aktuelles Fachwissen durch Weiterbildung erwartet. Für Neuanstellungen werden entsprechende Fachausweise als Voraussetzung erwartet. Der Bereich Liegenschaften engagiert sich bei der Ausbildung von Lernenden (Fachgestellter Betriebsunterhalt) und bei Wiedereingliederungsprojekten (IV und Stiftung Chance). Zur Festlegung der Stellenprozente für die zu betreuenden Anlagen werden die Grundsätze der privaten Hauswart- und Reinigungsunternehmen angewendet.

9 | ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, das Gemeindeparlament über die Richtlinien zur

Immobilienpolitik 2011-2015 zu orientieren und diese zu veröffentlichen.

*Vom Stadtrat mit Beschluss vom 7. März 2011 genehmigt.
(Ersetzt Stadtratsbeschluss vom 6. März 2000)*

ANHÄNGE

Nr. 1	Verkaufte Grundstücke seit 2000
Engstringerstr.	Mehrfamilienhaus
Trisler	Gesamtüberbauung
Feldstrasse	Baurecht an GEWOBAG, Überbauung Giardino
Sägestrasse	Baurecht an GBL, Projekt Sägestrasse
Reitmen	Baurecht an SIKA BAU AG, Firmenansiedlung
Pestalozziweg	Gesamtüberbauung Baugenossenschaften

Nr. 2	Bilanzsummen Finanzvermögen per 31.12.2010		
Art	Anzahl	Fläche	Bilanzwert
Baurechte	13 Baurechtsverträge	54'442 m2	Fr. 13'774'280.00
überbaute Grundstücke	13 Grundstücke	13'704 m2	Fr. 14'161'000.00
nicht überbaute Grundstücke	42 Grundstücke	24'063 m2	Fr. 15'616'265.00
Total Grundstücke im Finanzvermögen		332'209 m2	Fr. 43'551'545.00



**Stadt
Schlieren**

Stadt Schlieren
Finanzen und Liegenschaften
Freiestrasse 6
Postfach
8952 Schlieren