



Stadt  
Schlieren

# IMMOBILIENSTRATEGIE 2035



## 1. Management Summary

Die Immobilienstrategie 2035 ist ein Gemeinschaftswerk des Stadtrats und der Verwaltung mit externer Unterstützung. Die neue Immobilienstrategie orientiert sich an den politischen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Auf Stufe des Portfolios und der Bewirtschaftung wurden Ziele und Strategien definiert. Ferner werden mit dem „Masterplan Immobilien“ und dem „Treibhausgas-Absenkpfad“ zwei neue Instrumente für die langfristige, strategische Erneuerungsplanung des gesamten Portfolios entwickelt und eingeführt. Ein nachhaltiges und zweckdienliches Immobilienportfolio trägt massgeblich zur effizienten Erfüllung der vielfältigen öffentlichen Aufgaben bei. Es stehen Grundstücke und Gebäude zur Verfügung, die primär im Eigentum und Baurecht gehalten oder als Mieterin genutzt werden. Die Stadt richtet ihr Immobilienportfolio auf die Nutzungsbedürfnisse aus, berücksichtigt die Lebenszykluskosten sowie den kulturellen Wert einer Immobilie. Die vorliegende Strategie führt bereits bestehende Regelwerke zusammen, initiiert deren Weiterentwicklung und verankert bewährte Bau- und Prozessstandards. Sie definiert die Verantwortlichkeiten und Kernaufgaben der verschiedenen Akteure und schafft Klarheit bezüglich Rollenzuteilung, Geltungsbereich und Abgrenzung. Teilportfoliostrategien werden auf Basis der vorliegenden Immobilienstrategie erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die einzelnen Objektstrategien. Die Immobilienstrategie gilt sowohl für eigene als auch gemietete Liegenschaften.

## Digitale Transformation

Zur Vereinfachung der Prozessabläufe und zur Steigerung der Effizienz werden laufend neue Softwarelösungen auf dem Markt angeboten. Der Bereich Liegenschaften setzt sich seit einigen Jahren mit der Digitalisierung auseinander und stellt den Mitarbeitenden geeignete professionelle Tools zur Verfügung. Die digitale Transformation wird als Prozess weitergeführt.

## 2. Ausgangslage

Die Stadt Schlieren verzeichnete zwischen 2006 und 2020 einen Bauboom, welcher zu einem starken Bevölkerungszuwachs führte. Gewachsen ist in diesem Zeitraum auch das städtische Immobilienportfolio. Auf der Basis einer gründlichen Analyse dieser Phase wurde die Immobilienstrategie 2035 erarbeitet. Damit liegt heute ein politisches Grundlagendokument vor, das den zukünftigen Umgang mit städtischen Immobilien, Grundstücken, dem öffentlichen Raum sowie den Infrastrukturen definiert.

## 3. Immobilienportfolio/ Grundsätze/Strategien

Die Stadt Schlieren erstellt und hält Betriebsimmobilien zur Erfüllung der städtischen Kernaufgaben oder aus strategischen Gründen, bzw. als Investitionsanlage. Instandhaltung, Instandsetzungen

und Investitionen sind zielgerichtet. Der Immobilienbestand wird zukunftsfähig, energetisch, funktional und nachhaltig geführt. Dabei werden Baukultur und Architekturqualität gepflegt und gefördert.

## Das Verwaltungsvermögen

Die Infrastrukturbauten, welche in der Bilanz im Verwaltungsvermögen erfasst sind, dienen der Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand (z.B. Stadthaus, Schulanlagen, Werkhof, Sportanlagen, Alterszentrum etc.). Unbebaute Grundstücke sind für zukünftige Nutzungen vorgesehen (z.B. Feuerwehrdepot). Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen erzielen keine Rendite und werden nur punktuell fremdvermietet.

## Das Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden. Die Stadt hält Immobilien und Baurechte mit Wohn- und Gewerbenutzung, die als Finanzanlagen dienen. Damit sollen inflationsgeschützte, stabile und nachhaltige Erträge erzielt werden. Die Immobilien sind an Dritte vermietet und müssen grundsätzlich eine (marktübliche) Rendite erzielen.



	Bilanzwert (CHF)	Anteil %
Renditekategorie 1	28'799'780	42.7
Renditekategorie 2	1'146'300	1.7
Renditekategorie 3	2'364'400	3.5
Baurechte	14'161'600	21.0
Unüberbaute Kat. Wohnen	9'933'152	14.8
Unüberbaute Kat. Industrie	3'664'900	5.4
Unüberbaute Kat. Landwirtschaft	1'423'025	2.1
Unüberbaute Kat. Übrige Zonen	5'938'440	8.8



	Wert GVZ (CHF)	Anteil %
Schulen und Tagesstrukturen	142'730'700	74.4
Verwaltung und Werkhöfe	18'436'000	9.6
Alterswohnen und Pflege	18'075'000	9.4
Soziales/Asylunterkünfte	1'843'000	1.0
Gesellschaft und Kultur	6'782'600	3.5
Sport, Freizeit, Grünanlagen	4'000'000	2.1

#### 4. Organisation/Prozesse und Instrumente Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement ist eine der zentralen Aufgaben der Stadt. Verbunden mit Abstimmungen über Kredite stand bisher die Entwicklung von Bauvorhaben eher im Zentrum der Aufmerksamkeit als das Bestandesmanagement. Ein zeitgemässes Immobilienmanagement soll jedoch das proaktive Flächenmanagement in den Vordergrund stellen.

Dieses erfordert

- eine weitsichtige Bereitstellung der Flächen und Erneuerung des Bestands,
- die effiziente Bewirtschaftung der Flächen
- und den Verkauf oder die marktgerechte Positionierung

der nicht-betriebsrelevanten Flächen.

Dies stets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nutzenden, der politischen Rahmenbedingungen und finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

#### Masterplan Immobilien (MPI)

Die Stadt Schlieren plant kurz- bis mittelfristig die finanziellen Ressourcen für die Instandsetzungen und Erneuerungen/Erweiterungen der kommunalen Immobilien über die Finanz-, Investitions- und Budgetplanung. Geplante Investitionen – basierend auf Schätzungen, Richtofferten, Machbarkeitsstudien und Vorprojekten – werden durch die Bauverwaltung erfasst und in die Finanzplanung eingepflegt.

Entsprechend den Bedürfnissen der kommunalen Finanzplanung wird ein Prognosehorizont von einem Jahr (Budgetplanung) bis vier Jahren (Investitionsplanung) abgedeckt. Die Kostenprognosen der Bauverwaltung werden in der Regel jährlich in die kommunale Finanzplanung übertragen. Die Stadt erhält mit dem MPI ein neues Tool, welches auf einfache und praktikable Weise eine langfristige Investitionsplanung des Immobilienportfolios ermöglicht. Auf Grundlage der baulichen und energetischen Anforderungen und der betrieblichen Bedürfnisse werden eine Objektstrategie abgeleitet und entsprechende Baumassnahmen geplant, Immobilienerwerb und Veräusserungen koordiniert und der Investitionsbedarf abgeschätzt.



Die Trublerhütte wurde 2007/2008 nachhaltig aus Schlieremer Holz erstellt.

## 5. Nachhaltigkeit und Energie/CO<sub>2</sub>

Die Stadt Schlieren erstellt und bewirtschaftet die betriebseigenen wie auch eingemieteten Immobilien effizient, mit klaren Vorgaben der Standards und den Lebenszykluskosten. Sie stellt hohe Ansprüche an den Städtebau, die Architektur und die Bauqualität.

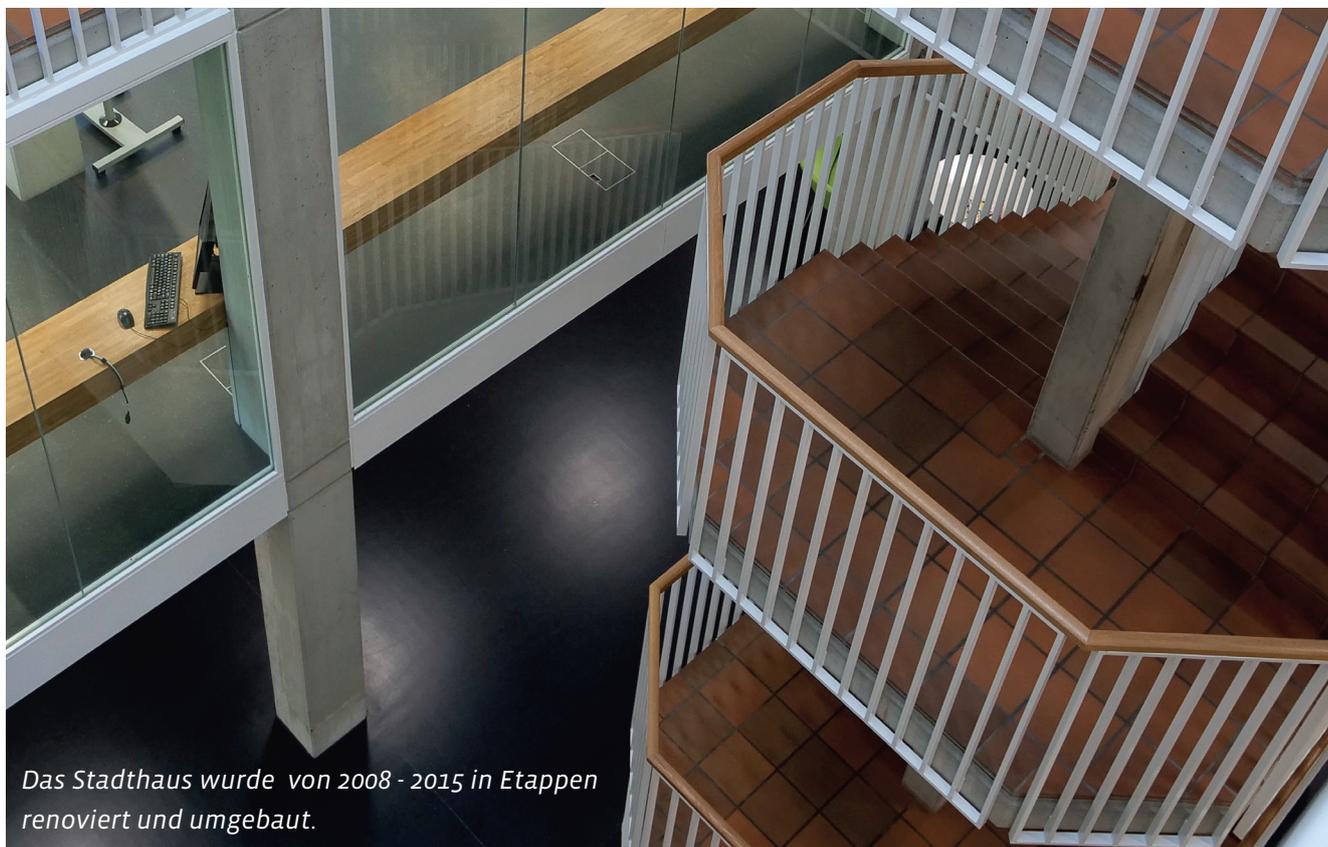
Die energetische Komponente der Immobilienstrategie der Stadt Schlieren gewinnt zunehmend an Relevanz. Die Stadt Schlieren ist seit 2008 Energiestadt. 2021 wurde Schlieren mit dem „European Energy Award GOLD“ ausgezeichnet. Das Label verpflichtet die Stadt einer nachhaltigen Entwicklung mit energetischem Fokus. Langfristig will die Stadt die 2000-Watt-Gesellschaft erreichen. Dieses Ziel erfordert eine Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen, ge-

messen an der durchschnittlichen Dauerleistung pro Person und Jahr. Diese Ausrichtung ist kohärent mit der nationalen Energiepolitik. Für die kommunalen Gebäude sind die Ziele im Energierichtplan vorgegeben. Bauen mit Holz ist sowohl aus wirtschaftlichen wie auch aus ökologischen Gründen ein wichtiges Element einer nachhaltigen Immobilienstrategie. Die Stadt verpflichtet sich als Vorbild, bei ihren eigenen Bauten und Anlagen die Verwendung von nachhaltig produziertem Holz zu fördern. Durch die Verankerung des Holzbaus in der Immobilienstrategie wird der Handlungsspielraum nicht eingeschränkt.

### Fazit und weiteres Vorgehen

Die Immobilienstrategie orientiert sich an den politischen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Auf Stufe des Port-

folios und der Bewirtschaftung wurden Ziele und Strategien definiert. Ein nachhaltiges und zweckdienliches Immobilienportfolio trägt massgeblich zur effizienten Erfüllung der vielfältigen öffentlichen Aufgaben bei. Die Stadt richtet ihr Immobilienportfolio auf die Nutzungsbedürfnisse aus und berücksichtigt die Lebenszykluskosten sowie den kulturellen Wert einer Immobilie. Die Immobilienstrategie versteht sich als Fachstrategie zur Entwicklung der räumlichen Infrastruktur und beinhaltet eine Vision, eine Mission und ein Leitbild. Sie gilt, mit Ausnahme des Tiefbaus, für eigene als auch gemietete Liegenschaften.



*Das Stadthaus wurde von 2008 - 2015 in Etappen renoviert und umgebaut.*