

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 29. Juni 2016

127 29.40 Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien
Immobilienstrategie, Genehmigung

Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 7. Januar 2015 beschlossen, als eines der fünf Legislatorschwerpunkte die bedarfsgerechte Bewirtschaftung des städtischen Immobilien-Portfolios in die Legislatur 2014-2018 aufzunehmen. Zwischenzeitlich wurde dazu, unter Einbezug von externen Fachspezialisten und nach einer breit angelegten Vernehmlassung, in mehreren Schritten eine städtische Immobilienstrategie erarbeitet.

Grundsätze der Immobilienstrategie

Der Stadtrat orientiert sich bei der Umsetzung der Immobilienstrategie an folgenden Grundsätzen:

«**Eigentum vor Miete**», bei Verwaltungsnutzungen wird Eigentum bevorzugt, um den Anteil teurer Fremdmieten tief zu halten

«**Kauf/Verkauf von Grundstücken im öffentlichen Interesse**», am Immobilienmarkt wird aktiv teilgenommen, um Grundstücke im öffentlichen Interesse der Stadt zu sichern oder zu veräussern

«**Baurecht vor Verkauf**», die Abgabe von Grundstücken im Baurecht soll das Eigentum an städtischen Grundstücken auch für nachfolgende Generationen erhalten

«**Marktmieten und Kostenmieten**», im Finanzvermögen werden marktgerechte Mieterträge erzielt, im Verwaltungsvermögen werden die vollständigen Kosten verrechnet

«**Selbstbewirtschaftung vor Fremdbewirtschaftung**», die Abteilung Immobilien besorgt das Portfolio-management für alle städtischen Bereiche zentral und im Rahmen des bisherigen Stellenplanes

«**Verdichtung vor Neubau**», bei öffentlichen Nutzungen werden zuerst die bestehenden Immobilien optimiert, bevor neue Infrastruktur geschaffen wird

«**Sicherung des Substanzwertes**» Der langfristige Werterhalt der bestehenden Bausubstanz ist durch einen adäquaten Unterhalt zu sicher. Angestrebt wird eine Unterhaltsquote von 0,75 bis 1,5 % des Gebäudewertes.

«**360-Grad-Betrachtung**» Alle Immobilienentscheide werden durch Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten ganzheitlich betrachtet. Sowohl bei Neubauten wie auch bei Sanierungen ist ein optimales Kosten-/Nutzenverhältnis anzustreben.

«**Einbezug von Raumbedürfnissen der Bevölkerung**» Der Bevölkerung (Vereine, Private, Firmen) werden öffentliche Räume im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt ausserhalb der Hauptnutzung zur Verfügung gestellt.

Zweck und Eingliederung der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie dient als Grundlage für ein zielgerichtetes Immobilienmanagement. Sie gibt die Stossrichtungen und die Leitplanken für die organisatorische und prozessuale Ausgestaltung der Aktivitäten der Stadt Wetzikon im Zusammenhang mit ihren Immobilien vor und steht dabei im Einklang mit der übergeordneten Vision, den Leitsätzen und den Legislatorschwerpunkten der Stadt. So ermöglicht sie unter Berücksichtigung der gültigen Geschäftsordnung ein optimiertes, den Zielen der Stadt entsprechendes Management von Immobilien.

Auf Basis der definierten strategischen Grundsätze und operativen Ziele, der daraus abgeleiteten und mit den Raumbedarfsstrategien der Nutzer abgestimmten Teilportfoliostrategien sowie aufgrund des baulichen Zustands und der spezifischen Ausgangslage der Bestandesimmobilien wird die spezifische Objektstrategie abgeleitet. Darauf aufbauend wird die langfristige Finanz-/Investitionsplanung entwickelt.

Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie ist grundsätzlich für das gesamte Immobilienportfolio der Stadt Wetzikon anzuwenden und für sämtliche beteiligten Rollen gültig. Sie betrifft alle Hochbauten und Grundstücke im Finanz- und Verwaltungsvermögen der Stadt (inkl. landwirtschaftliche Grundstücke¹), d.h. sowohl Neubauten und Bestandesimmobilien als auch unbebaute Grundstücke. Von der Immobilienstrategie nicht betroffen sind die Tiefbauten wie beispielsweise Strassen, Plätze und Kanalisationen.

Für die Sekundarschule Wetzikon-Seegräben als nach wie vor eigenständiges politisches Organ gilt die vorliegende Immobilienstrategie nicht. Der Vollständigkeit halber sind ihre Immobilien jedoch ebenfalls im Teilportfolio 2 (Schulliegenschaften) aufgeführt. Bei der Sekundarschule stehen in den nächsten rund zehn Jahren keine namhaften Erweiterungen oder Gesamtsanierungen an.

Wo nötig wird die Gültigkeit einzelner Grundsätze auf die relevanten Teilportfolios eingegrenzt respektive der Inhalt der Grundsätze pro Teilportfolio differenziert.

Geltungsdauer

Die vorliegende Immobilienstrategie hat grundsätzlich einen langfristigen, zeitlich nicht begrenzten Charakter. Sie wird jedoch im Rahmen jeder Legislaturperiode auf ihre Aktualität hin überprüft (4-Jahres-Rhythmus). Sollten sich die übergeordneten strategischen Vorgaben (insbesondere die Legislatorschwerpunkte der Stadt) mit Auswirkung auf das Immobilienmanagement ändern, so wird die Immobilienstrategie entsprechend angepasst oder ergänzt. Das vorliegende Strategiepapier hat die Gültigkeitsperiode 2016 – 2020.

Zuständigkeit

Der Stadtrat ist für die Festlegung und für die periodische Überprüfung der Immobilienstrategie verantwortlich. Unterstützt wird er durch die Abteilung Immobilien.

Es ist wesentlich, dass die Stadt Wetzikon eine verantwortungsvolle Politik bezüglich der in ihrem Eigentum befindlichen Immobilien verfolgt. Um eine aktive und systematische Liegenschaftenpolitik betreiben zu können, ist es nötig, dass sich die Stadt am freien und dynamischen Immobilienmarkt beteiligt. Auf Grund ihrer politischen Verantwortung wird es für die Stadt immer notwendig und sinnvoll

¹ die landwirtschaftlichen Grundstücke liegen in der Verantwortung der Abteilung Umwelt (Land- und Forstwirtschaft)

sein, Immobilientransaktionen vorzunehmen. Wesentliche Erfolgsfaktoren sind jedoch die aktive Bewirtschaftung und der regelmässige Unterhalt des vorhandenen städtischen Liegenschaftenbestandes.

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin resp. Besitzerin von rund 260 Gebäuden, Grundstücken (unbebaut/bebaut), angemieteten Räumlichkeiten und vergebenen Baurechten im Verwaltungs- und Finanzvermögen. Auf rund 75'000 m² Hauptnutzfläche und total 1'125'000 m² Grundstücksfläche, wovon 710'000 m² auf unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit vergebenem Baurecht zurückzuführen sind, werden die verschiedensten Tätigkeiten der öffentlichen Hand ausgeübt. Im Finanzvermögen sind Buchwerte von total 54 Mio. Franken ausgewiesen, im Verwaltungsvermögen Gebäudeversicherungswerte von rund 335 Mio. Franken. Erträge aus vergebenen Baurechten, Pachten, Mieten betragen rund 2'600'000 Franken pro Jahr. Die Stadt bezahlt jährlich für angemietete Flächen rund 1'100'000 Franken.

Der allgemeine bauliche und technische Zustand der verschiedenen Gebäude in den Teilportfolios ist enorm unterschiedlich: Es gibt einige Gebäude und Anlagen, die nicht mehr sanierungsfähig sind, aber auch viele Gebäude in einem guten Zustand. Generell muss festgestellt werden, dass in den letzten Jahren viel zu wenig in die Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz investiert wurde. Im Schnitt werden pro Jahr für den Erhalt der Gebäude (Instandhaltung und Instandsetzung) nur rund 0,5 % des effektiven Gebäudewertes investiert (ohne grosszyklische Sanierungen). Nach landläufiger Meinung von Immobilienexperten sollte der genannte Prozentsatz (die sog. „Unterhaltsquote“) für den Werterhalt eines Immobilienportfolios jedoch typischerweise bei rund 1,5 % liegen, was bei einem Gebäudeversicherungswert aller Gebäude von rund 350 Mio. Franken in etwa einem jährlichen Unterhaltsbudget von 5 Mio. Franken entspricht.

Die Abteilung Immobilien ist seit der Aufnahme der Tätigkeit im Mai 2013 intensiv an der Erfassung sämtlicher Immobiliendaten und der Dokumentationen pro Gebäude, Anlage und Grundstück. Sie dienen als Grundlage für eine erste, umfassende Auslegeordnung, Bewertung und Priorisierung, welche nun mit diesem Bericht vorliegt.

Der Stadtrat hat an einer ersten Aussprache am 9. März 2016 Kenntnis genommen vom Inhalt des Berichtes. Im Rahmen der Finanzklausur vom 12. März 2016 hat der Stadtrat dann die finanziellen Rahmenbedingungen in einem ersten Entwurf "Finanzplanung 2017- 2020" für die diversen Immobilieninvestitionen priorisiert. Am Strategietag des Stadtrates am 6. April 2016 wurden dann die definitiven Prioritäten und entsprechenden Investitionen festgelegt. Aufgrund der angespannten finanziellen Situation der Stadt Wetzikon können in den Werterhalt der Immobilien (noch) nicht die angestrebten und notwendigen 1,5 % des Gebäudeversicherungswertes investiert werden. Im aktuellen Finanzplan sind jedoch jährlich eine Million Franken mehr eingeplant, was einer Unterhaltsquote von ca. 0,8 % entspricht.

Mit diesem Antrag sollen nun auch die strategischen Ziele und Grundsätze behandelt und genehmigt werden. Diese sind das Fundament, auf das sich die zukünftige Arbeit und Ausrichtung aller Tätigkeiten und Aktivitäten rund um die städtischen Immobilien abstützt.

Das Immobilienportfolio der Stadt Wetzikon

Das Portfolio der Stadt Wetzikon setzt sich je nach Nutzung und Funktion aus den folgenden Teilportfolios zusammen:

- Teilportfolio 1: Verwaltungsliegenschaften²
- Teilportfolio 2: Schulliegenschaften
- Teilportfolio 3: Sport- und Freizeitliegenschaften
- Teilportfolio 4: Altersliegenschaften
- Teilportfolio 5: Friedhof
- Teilportfolio 6: Sicherheitsliegenschaften
- Teilportfolio 7: Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Teilportfolio 8: Wohn- und Geschäftsliegenschaften
- Teilportfolio 9: Unbebaute Grundstücke und vergebene Baurechte³

Teilportfolio 1: Verwaltungsliegenschaften

Die Verwaltungsliegenschaften beinhalten die Stadtverwaltung und alle mit dieser Tätigkeit zusammenhängenden Büroräumlichkeiten. Die Stadtverwaltung ist heute zum grössten Teil im Stadthaus untergebracht. Einzelne Abteilungen und Bereiche sind jedoch ausgelagert und in fremden Gebäuden eingemietet, da das Stadthaus alleine nicht über genügend Büroflächen verfügt.

Teilportfolio 2: Schulliegenschaften

Die Primarschule ist in insgesamt sechs Schulanlagen zusammengefasst. Daneben gibt es noch einige "Satellitenhäuser", die ausserhalb der Schulanlagen stehen. Dort sind vorwiegend Räumlichkeiten für Kindergärten und Unterstufe sowie einzelne Therapieräume. Im Portfolio befindet sich auch eine Heilpädagogische Schule, die auch von ausserstädtischen Schulkindern besucht wird.

Die Sekundarschule ist in zwei Schulanlagen zusammengefasst. Dazu stellt die Sekundarschulgemeinde der Berufswahlschule Zürich Oberland (BWS ZO) eine komplette Schulanlage zur Verfügung (Vermietung).

Teilportfolio 3: Sport- & Freizeitliegenschaften

Die Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Wetzikon sind vielfältig. Die grösste Anlage liegt im Gebiet Meierwiesen, wo neben einem Freiluftbad diverse Aussensportanlagen für Leichtathletik, Fussball oder Beachvolleyball liegen. In Auslikon befinden sich das Strandbad am Pfäffikersee und ein Campingplatz. Das Schützenhaus Erlösen ist ebenfalls Teil dieses Portfolios.

Die Primarschule Wetzikon besitzt seit Jahrzehnten im Kanton Graubünden (Surcuolm) ein Ferienheim mit Massenlagern.

Teilportfolio 4: Altersliegenschaften

Das Alterswohnheim Am Wildbach deckt mit den unterschiedlichen Wohnformen inkl. der Akut- und Übergangspflege und den beiden Wohngruppen für Menschen mit einer dementiellen Entwicklung die Nachfrage der älteren und pflegebedürftigen Bevölkerung von Wetzikon gut ab.

² inkl. Archiv Ortsgeschichte

³ Beinhaltet die drei Objektarten: Unbebaute Grundstücke in Bauzonen, Unbebaute Grundstücke ausserhalb Bauzonen; Grundstücke mit vergebenem Baurecht

Wenn das zusätzliche Angebot der KurzaufenthalterInnen zur Umsetzung gelangt, wird ein weiteres Bedürfnis abgedeckt, nämlich, dass die PatientInnen, welche nach einem Spitalaufenthalt eine Anschlusslösung für die Langzeitpflege benötigen, innert kürzerer Frist im Alterswohnheim Am Wildbach aufgenommen werden können.

Teilportfolio 5: Friedhof

Die gesamte Friedhofanlage der Stadt Wetzikon mit einem Aufbahrungsgebäude sowie einem Werkgebäude mit diversen Nebengebäuden liegt betrieblich in der Verantwortung des Geschäftsbereiches Bevölkerungsdienste.

Teilportfolio 6: Sicherheitsliegenschaften

Die Stadt Wetzikon verfügt über ein zentrales Feuerwehrdepot an der Farbstrasse, von wo die Einsätze koordiniert werden und die wichtigsten Fahrzeuge und Gerätschaften bereit liegen. Dazu gehören auch diverse kleinere Feuerwehrdepots in den Quartieren.

Für den Schutz der Bevölkerung betreibt die Stadt Wetzikon einige Zivilschutzanlagen, vorab in den Schulanlagen. Die Stadtpolizei Wetzikon ist in einem Gebäude der Finanzliegenschaften einquartiert. Die Abteilung Sicherheit zeichnet verantwortlich für den Betrieb der Anlagen.

Teilportfolio 7: Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Kläranlage

Die Kläranlage der Stadt Wetzikon im Flos ist für die Reinigung der anfallenden Siedlungsentwässerung der Stadt Wetzikon sowie der umliegenden Gemeinden (Seegräben, Bäretswil und Teilen von Pfäffikon) zuständig.

Werkhof Strassenunterhalt

Der Werkhof ist für den Unterhalt sämtlicher Gemeindestrassen und Allgemeinplätze der Stadt Wetzikon zuständig. Er ist der Kläranlage direkt angegliedert. Er besteht aus einem Büro- und Werkstattteil sowie Lager innen und aussen.

Stadtwerke

Die Stadtwerke sind für die Versorgung der Stadt Wetzikon mit Strom, Gas und Trinkwasser verantwortlich. Sie haben ebenfalls einen Büro- und Werkstattteil sowie Lager innen und aussen.

Die Stadtwerke betreiben über die ganze Stadt Wetzikon verteilt Trafostationen und Reservoirs, die zum Teil auf Grundstücken der Stadt platziert sind.

Wertstoffsammelstellen

Wertstoffsammelstellen sind auf zwei Standorte in Wetzikon verteilt: im Flos und in Kempton.

Teilportfolio 8: Wohn- & Geschäftsliegenschaften

Neben den diversen Gebäuden, die für die Ausübung der Tätigkeiten der öffentlichen Hand notwendig sind, besitzt die Stadt Wetzikon auch noch diverse Immobilien, die nicht zur Sicherstellung des eigentlichen Kernauftrages gehören. Es sind dies vor allem Wohnliegenschaften, die an Private vermietet werden, aber auch Geschäftsliegenschaften wie zum Beispiel das Restaurant Krone mit gewerblicher Nutzung. Bei diesen Immobilien generiert die Stadt Wetzikon wichtige Mieterträge.

Der Sozialdienst benötigt für seine Klienten eine gewisse Anzahl Sozial- oder Notwohnungen. Er hat diverse Wohnungen in der Stadt Wetzikon von Privaten gemietet und betreibt diese auch.

Im Asylbereich werden ebensolche Wohnungen auch für Asylsuchende benötigt, wo die Stadt Wetzikon gesetzlich für die Unterbringung verpflichtet ist. Betreut werden die Asylsuchenden von einer externen Organisation im Mandat.

Teilportfolio 9: Unbebaute Grundstücke und vergebene Baurechte

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin von diversen Grundstücken, die nicht überbaut oder als Baurecht an Private und Organisationen vergeben sind. Dabei wird unterschieden zwischen Grundstücken innerhalb der Bauzone und Grundstücken ausserhalb der Bauzone, die als Landwirtschaftsland resp. Wald oder Naturschutzflächen gehalten werden. Für die Grundstücke ausserhalb der Bauzonen zeichnet die Abteilung Umwelt verantwortlich.

Immobilienstrategie – strategische Ziele und Grundsätze

Aufgabe und Verpflichtung des Stadtrates ist es, aus den gesammelten Daten und Erkenntnissen eine geeignete Immobilien- und Unterhaltsstrategie für die langfristige Werterhaltung der bestehenden Gebäude sowie aufgrund ausgewiesener Bedürfnisse die Entwicklung neuer Gebäude und Anlagen zu bilden und zu bestimmen. Sie soll der nachhaltigen räumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung des Lebensraumes der Stadt Wetzikon dienen und verpflichtet sein. Die daraus resultierenden Investitionen sind in einer Mehrjahresplanung Finanzen abzubilden und zu priorisieren.

Im Bericht Immobilienstrategie sind die strategischen Ziele und Grundsätze der Stadt Wetzikon auf den Seiten 20 – 24 aufgeführt. Es sind insgesamt drei Bereiche ausgeschieden:

- Steuerung und Organisation
- Immobilienbereitstellung
- Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienstrategie der Stadt ist durch den Stadtrat festzulegen. Mit der Festlegung werden Umsetzungsmassnahmen eingeleitet, die nachfolgend beschrieben werden.

Steuerung und Organisation

Strategische Ziele für das professionelle Immobilienmanagement im Bereich Steuerung und Organisation:

- Klare und zweckmässige Regelung von Zuständigkeiten und Kompetenzen
- Zielgerichtete, effektive Steuerung von Organisation, Prozessen und Portfolio
- Leistungs- und Kostentransparenz
- Befähigung zur laufenden Verbesserung (Benchmarks)

Die strategischen Ziele werden mithilfe der folgenden strategischen Grundsätze⁴ verfolgt:

Portfoliomanagement

Die Abteilung Immobilien nimmt aufgrund der Nutzerbedürfnisse sowie der Eigentümervorgaben die zentrale strategische Steuerung des gesamten Immobilienportfolios der Stadt Wetzikon mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Grundstücke und der Abwasserreinigungsanlagen (ARA). Die strategische

⁴ Die Basis für die strategischen Grundsätze ist die heutige Verwaltungsorganisation.

Steuerung der landwirtschaftlichen Grundstücke (Teilportfolio 9) erfolgt durch die Abteilung Umwelt, die ARA (Teilportfolio 7) durch den Geschäftsbereich Bau, Infrastruktur + Sport und die technischen Anlagen der Stadtwerke (Teilportfolio 7, z. B. Trafostationen, Reservoir) durch die Stadtwerke.

⇒ *Operatives Ziel bis 2017:* Die Sport- und Freizeitliegenschaften (Teilportfolio 3), die Altersliegenschaften (Teilportfolio 4), der Friedhof (Teilportfolio 5), die Sicherheitsliegenschaften (Teilportfolio 6) sowie die Ver- und Entsorgung (Teilportfolio 7) werden heute noch durch die zuständigen Verwaltungsabteilungen gesteuert und geführt. In einem separaten Papier soll das Portfoliomanagement (beim Teilportfolio 7 ohne technische Anlagen) neu ebenfalls zur Abteilung Immobilien überführt und klar geregelt werden.

Baumanagement

Die Bauherrenvertretung wird für das gesamte Portfolio intern und zentral durch die Abteilung Immobilien erbracht. Operative Leistungen werden bei externen Dritten eingekauft

Facility Management

- Die Abteilung Immobilien steuert das Facility Management für die zentral gesteuerten Teilportfolios. Für die dezentral gesteuerten Teilportfolios liegt die Verantwortung für die operative Steuerung bei den Nutzerorganisationen (TP 3 Sport- und Freizeitliegenschaften, TP 4 Altersliegenschaften, TP 5 Friedhof, TP 6 Sicherheit, TP 7 Ver- und Entsorgung).
- Controlling: Die Abteilung Immobilien führt zur Steuerung des Immobilienmanagements ein übergreifendes Controllingsystem über die zentral gesteuerten Teilportfolios. Für das Controlling über die dezentral gesteuerten Teilportfolios sind die Nutzerorganisationen zuständig. Für das Controlling über das Teilportfolio 9 (landwirtschaftliche Grundstücke) ist die Abteilung Umwelt zuständig.
- Datenmanagement: Die Abteilung Immobilien legt für das gesamte Portfolio fest, wer welche Immobiliendaten erhebt (z.B. Bau- und Bewirtschaftungskosten, Flächen, Werte, Mietpreise, Verbräuche, etc.) und wer die Immobiliendaten in welcher Form liefert (zentrales Datenmanagement). Für die Bewirtschaftungskosten ist die Verantwortung gemäss Allokation der Steuerung verteilt. Als unterstützende Systeme dienen das CAFM-System (Planon) und Instrumente der KBOB.
- Benchmarking: Zusammen mit anderen öffentlichen Ämtern werden zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienmanagements und des energetischen Zustandes periodische Vergleiche für die zentral gesteuerten Teilportfolios angestrebt. Für die dezentral gesteuerten Teilportfolios liegt die Verantwortung für allfällige Benchmarkings bei den Nutzerorganisationen.

Immobilienbereitstellung

Strategische Ziele für das professionelle Immobilienmanagement im Bereich Bereitstellung:

- Bedarfsgerechte und zukunftsfähige Lösungen pro Portfolio
- Einbezug wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Aspekte in Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen
- Sicherstellung einer hohen Nutzungs- und Bewirtschaftungsqualität der Immobilien
- Vorausschauende und klar geregelte Bedarfsermittlung
- Sicherstellung der finanziellen und physisch-materiellen Ressourcen für die Erfüllung der langfristigen Immobilienbedürfnisse der Stadt

Die strategischen Ziele werden mithilfe der folgenden strategischen Grundsätze verfolgt:

Strategische Grundstückstransaktionen

Die Stadt Wetzikon verfügt über Landreserven, welche der Erfüllung von zukünftigen Immobilienbedürfnissen dienen.

Flächenbedarfsermittlung

- Der Flächenbedarf für alle Teilportfolios soll regelmässig, nach zentral vorgegebenem Prozess und einheitlich definierten Vorgaben bzw. Standards ermittelt werden.
- Im Teilportfolio 2 erfolgt die Bedarfsermittlung mithilfe der Schulraumplanung (alle 4 Jahre mit 10-Jahresfokus, Zwischenjahre: Aktualisierung).
- Der Flächenbedarf für die restlichen Teilportfolios soll ebenfalls mithilfe einer Raumplanung regelmässig (alle 4 Jahre, Zwischenjahre: Aktualisierung (z.B. mittels Projektblatt)) erhoben werden.

Lösungsstrategien

Für die Flächenbedarfsabdeckung wird die Nutzungs-Optimierung (Verdichtung) dem Bau / Kauf respektive der Anmiete neuer Flächen vorgezogen.

Investitionsplanung

- Die Planung der Investitionen der Stadt Wetzikon wird nach einem Standardprozess unter der Federführung des Geschäftsbereichs Finanzen + Immobilien gesteuert.
- Die Immobilieninvestitionen werden nach einem Standardprozess durch die Abteilung Immobilien erhoben und priorisiert.
- Die einzelnen Vorhaben werden anhand von klar vorgegeben Kriterien beurteilt und jährlich überprüft.
- Die Investitionsplanung und die Objektstrategien sowie die Nutzerstrategien sind aufeinander abgestimmt.

Baustandards

Die Abteilung Immobilien strebt einheitliche Baustandards an (Raumstandards, ökologische, energetische Standards, Flächenstandards, Sicherheitsstandards, Gesundheitsschutz etc.). Im Bereich der energetischen Standards erfolgt dies in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Umwelt, respektive der Energiekommission.

Besitzform (Eigenbedarf für die Erfüllung der Kernaufgaben der öffentlichen Hand)

- Die Abteilung Immobilien strebt für die Besitzform die wirtschaftlich günstigste Lösung an (Eigentum, Baurecht oder Miete).
- Die Besitzform der städtischen Immobilien ist abhängig verschiedener Kriterien wie Zeitpunkt, Nutzungsdauer, Standort, finanzielle Kriterien.
 - ⇒ Sämtliche extern eingemieteten Verwaltungseinheiten sollen bis 2020 schrittweise in stadteigenen Liegenschaften untergebracht werden.

Lage

Die Standortwahl der städtischen Immobilien ist durch die nutzerspezifischen Vorgaben und Rahmenbedingungen getrieben.

Marktfähigkeit

- Die Gebäude im Verwaltungsvermögen (vorwiegend Teilportfolios 1 – 7) sind bestmöglich auf die Nutzung und den Betrieb ausgerichtet.
- Die Objekte im Finanzvermögen (vorwiegend Teilportfolios 8 und 9) müssen marktfähig sein.

Flexibilität

Um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, werden wo möglich und sinnvoll flexible Lösungen angestrebt.

Nachhaltigkeit

Für Neubauten und Sanierungen wird die ganzheitliche Nachhaltigkeit angestrebt (neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten auch gesellschaftliche Aspekte).

- ökologische Nachhaltigkeit wie energetische Anforderungen gemäss dem Reglement betreffend Planung, Bau und Sanierung von Bauten der Stadt Wetzikon (ökologische Baustoffe, keine Schadstoffe, geringer "Bodenverbrauch", Themen Wasser, Abfall etc.)
- gesellschaftliche Nachhaltigkeit (hindernisfreies Bauen, Wohlbefinden, Sicherheit, raumplanerische Qualität etc.)
- wirtschaftliche Nachhaltigkeit (Lebenszyklusbetrachtung, Beurteilung Nutzerflexibilität, Beurteilung Flexibilität Gebäude, optimiertes Kosten/Nutzen-Verhältnis etc.)

Veräusserungsart

Die Abteilung Immobilien veräussert ihre Objekte zu Marktpreisen. Ausschlaggebend für Verkaufs- oder Baurechtsentscheide sind der Nutzerbedarf respektive die Nutzer-/Objektstrategie.

Immobilienbewirtschaftung

Strategische Ziele für das professionelle Immobilienmanagement im Bereich Bewirtschaftung:

- Bedarfsgerechte und nachhaltige Bewirtschaftung
- Sicherstellung einer hohen Nutzerzufriedenheit
- Sicherstellung einer hohen Effizienz der Prozesse
- Klare Haltung der Stadt als Eigentümerin hinsichtlich der Kosten-/Renditepolitik

Die strategischen Ziele werden mithilfe der folgenden strategischen Grundsätze verfolgt:

Strategische Unterhaltsplanung

Durch eine vorausschauende Planung und konsequente Priorisierung von werterhaltenden Baumassnahmen wird der Werterhalt der Immobilien sichergestellt. Es wird angestrebt, rund 1,5 % des Gebäudeversicherungswertes als jährliches Unterhaltsbudget bereit zu stellen (ohne grosszyklische Sanierungen).

Immobilienverwaltung

- Die Immobilienverwaltung erfolgt für die Teilportfolios 1, 2, 8 und 9 zentral durch die Abteilung Immobilien.
- Liegenschaften mit enger Verknüpfung der Immobilienverwaltung mit dem Kerngeschäft (Teilportfolios 3 – 7) werden durch die Nutzerorganisationen verwaltet.

Immobilienbewirtschaftung: Eigenfertigungsgrad (make or buy)

Die Immobilienbewirtschaftung erfolgt – wo immer es die vorhandenen Fachkompetenzen und die Wirtschaftlichkeit zulässt – intern, in Ausnahmefällen (Spezialisten) extern.

Bewirtschaftungsstandards

- Die Abteilung Immobilien legt in Zusammenarbeit mit den Nutzern zentrale Bewirtschaftungsstandards fest (leistungs- oder ergebnisorientiert).
- Um sicherzustellen, dass Bewirtschaftungsgrundsätze auf Stufe Objekt in Abhängigkeit von deren Ausgangslage auf einheitliche Art und Weise angewendet werden, sind Normstrategien im Einsatz.

Sekundär-/Fremdnutzung

Die Immobilien und Infrastrukturen der Stadt Wetzikon stehen – sofern dies den Kernbetrieb nicht beeinträchtigt – auch für Sekundärnutzungen zur Verfügung.

Mietpreispolitik / Nutzungsentschädigung

- Für Immobilien des Teilportfolios 8 im Finanzvermögen strebt die Abteilung Immobilien Marktmieten an.
- Für Immobilien im Verwaltungsvermögen (Teilportfolios 1 - 7) sowie bei Spezialnutzungen im Sinne der Öffentlichkeit (z. B. soziale Institutionen) und bei Sekundärnutzungen bestehender Infrastrukturen strebt die Abteilung Immobilien Kostenmieten (geringe/keine Rendite) an.

Erwägungen des Stadtrates

Mit der Verabschiedung einer Immobilienstrategie und der Verabschiedung der Finanzplanung für die nächsten Jahre ist ein grosser Meilenstein in Richtung Professionalisierung der städtischen Immobilien getan. Erstmals in der Geschichte der Stadt Wetzikon ist ein umfassendes Dokument vorhanden, das transparent eine Gesamtübersicht und -betrachtung sämtlicher städtischer Immobilien ermöglicht.

Einerseits geht es um den Werterhalt der bestehenden Gebäude, wo gegenüber heute ein beträchtlich höherer Investitionsbedarf in die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude investiert werden sollte, sowie andererseits um grosszyklische Sanierungen, Bedarfsabdeckungen und Entwicklungen von bestehenden und neuen Gebäuden und Grundstücken.

Alle städtischen Immobilienwerte im Eigentum der Stadt Wetzikon sind erfasst und dokumentiert. Damit ist es dem Stadtrat nun erstmals möglich, die städtischen Immobilien strategisch zu steuern und adäquate Immobilienentwicklungen auszulösen. Für die Abteilung Immobilien sind nun klare Leitplanken für die tägliche Arbeit vorgegeben. Damit ist ein Mehrwert für den Stadtrat, das Parlament und für die Verwaltung geschaffen worden, der es ermöglicht, die städtischen Immobilienwerte zukunftsgerichtet, sinnvoll und gewinnbringend für alle zu führen. Das Strategiepapier ist für den Stadtrat ein Arbeitsinstrument, das je nach politischen und/oder nutzerspezifischen Bedürfnissen regelmässig überprüft und überarbeitet werden soll und kann.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die von der Abteilung Immobilien ausgearbeitete Immobilienstrategie wird genehmigt.
2. Den zusammenfassenden Grundsätzen wird zugestimmt.
3. Der IDG-Status ist öffentlich.

4. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
- Finanz- und Immobilienvorsteher
 - Geschäftsleitung
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat, unter Beilage des Berichts zur Immobilienstrategie Version 1.0 vom 10.05.2016)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 04.07.2016