

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 3. Juni 2020

**485.**

**Immobilien Stadt Zürich, Immobilienstrategie, Genehmigung, Aufhebung von Ziffer 1 und Teil von Ziffer 7 im Stadtratsbeschluss Nr. 1097/2005**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Zweck der Vorlage**

Für die nachhaltige Steuerung und Entwicklung ihres Portfolios hat Immobilien Stadt Zürich (IMMO) eine Immobilienstrategie erarbeitet. Diese definiert im Einklang mit den übergeordneten Strategien der Stadt die mittel- bis langfristige Stossrichtung für das Immobilienmanagement der IMMO und löst das Handbuch «Investitionspolitik Hochbauten, Zürich baut – gut und günstig!» (gemäss Ziffer 1 von STRB Nr. 1097/2005) ab.

## **2. Ausgangslage**

Die IMMO zählt mit ihrem Portfolio, das 1800 Gebäude mit einem Versicherungswert von rund sieben Milliarden Franken umfasst, zu den grössten öffentlichen Immobilienmanagerinnen der Schweiz. Die Immobilien sind auf die Kernaufgaben der städtischen Verwaltung und deren Betriebe ausgerichtet. Das Portfolio umfasst Schulbauten, Verwaltungsbauten, Gesundheitsbauten (diese drei Teilportfolios stellen gemeinsam rund 75 Prozent des Gesamtportfolios dar, wobei alleine das Teilportfolio Schulbauten mehr als 40 Prozent des Gesamtportfolios ausmacht), Sportbauten, Sozialbauten, Sonderbauten, Werkbauten und Kulturbauten.

Für die ihr zugewiesenen Immobilien strebt die IMMO als Eigentümervertreterin folgende Ziele an:

- Die Interessen der Stadt Zürich als Eigentümerin der städtischen Immobilien sind stets gewahrt.
- Die IMMO richtet ihre Entscheidungen an der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zürich aus.
- Ein aktives, vorausschauendes Portfoliomanagement stellt eine zielgerichtete und bedarfsgerechte Entwicklung des Immobilienportfolios sicher und berücksichtigt dabei sämtliche Anspruchsgruppen.
- Die Standards und Vorgaben der IMMO ermöglichen eine konsistente Entscheidungspraxis für die einheitliche Entwicklung der Portfolios.
- Vorhaben und Projekte werden begründet, aussagekräftig und nachvollziehbar bestellt sowie effektiv gesteuert.

Bislang diente das Handbuch «Investitionspolitik Hochbauten, Zürich baut – gut und günstig!» (Ziffer 1 STRB Nr. 1097/2005) als strategische Leitplanke. Diesbezüglich drängte sich nach 15 Jahren eine Überarbeitung auf. Neu definiert die Immobilienstrategie die strategischen Grundsätze des Immobilienmanagements. Die Strategie wurde 2019 ausgearbeitet und im Zeitraum von Mitte Dezember 2019 bis Ende Februar 2020 bei allen Departementen vernehmlassert. Dabei ging je eine Rückmeldung des Präsidial- sowie des Finanzdepartements ein. Die Fragen und Anregungen flossen entweder in die Schlussredaktion der Immobilienstrategie ein oder wurden mit den beiden Departementen besprochen.

## **3. Inhalt**

Die Immobilienstrategie umfasst

- eine Analyse des Umfelds, der gegenwärtigen Trends und der städtischen Entwicklungen,

- eine Beschreibung des Immobilienportfolios,
- das Leitbild der Eigentümervertretung mit Vision und Positionierung der IMMO sowie
- die strategischen Handlungsfelder und Grundsätze.

Die zu Beginn des Strategieprozesses vollzogene Trendanalyse benennt die für die IMMO relevanten, nicht beeinflussbaren Trends (wirtschaftlich, technologisch, gesellschaftlich, ökologisch und politisch), die nicht alle in dieselbe Richtung verlaufen. Erkennbar sind zahlreiche, teils gegensätzliche Strömungen, so z. B. die steigenden Versorgungsansprüche der Bevölkerung versus das Bestreben nach Suffizienz, nachhaltige Entwicklung und Ökologisierung, Individualisierung und Standardisierung, die zunehmende Urbanisierung oder die Digitalisierung der Immobilienbranche und der öffentlichen Verwaltung.

Hinzu kommen rechtliche und politische Vorgaben an die Eigentümervertretung aufgrund anderer städtischer Strategien, Richtlinien und Beschlüsse, im Weiteren Anforderungen aus dem Immobilienbestand sowie branchenübliche Standards, die sich auf das Portfolio der IMMO auswirken.

Vor diesem Hintergrund entwickelt die IMMO ihren Immobilienbestand nach nachhaltigen, d. h. ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Grundsätzen weiter. Vier Handlungsfelder mit insgesamt 32 strategischen Grundsätzen berücksichtigen

- die Weiterentwicklung der Hochbauinfrastruktur im städtischen Umfeld,
- die Steuerung des Immobilienbestands und die Organisation des Immobilienmanagements,
- die Immobilienbereitstellung (Sicherung strategischer Landreserven, optimierte Auslastung im Bestand, nutzungsneutrale bauliche Lösungen) und
- die Immobilienbewirtschaftung auf möglichst standardisierter Basis mit dem Ziel des Wertehalts.

Die Grundsätze geben die Stossrichtungen und Leitplanken für die organisatorische und prozessuale Ausgestaltung der Aktivitäten sowie der Entscheidungen der IMMO im Zusammenhang mit den ihr anvertrauten Immobilien vor. Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zürich ist dabei oberste Zielgrösse. Die Immobilienstrategie der IMMO bildet wiederum die Basis für weiterführende Teilstrategien, Konzepte, Weisungen und Standards.

#### **4. Aufhebung von Ziffer 1 und Teil von Ziffer 7 im STRB Nr. 1097/2005**

Mit der Genehmigung der neuen Immobilienstrategie sind die Ziffer 1 (als Ganzes) und die Ziffer 7 (teilweise) im STRB Nr. 1097/2005 aufzuheben, die sich auf die «Vorgängerversion» der Immobilienstrategie («Handbuch Investitionspolitik, Zürich baut – gut und günstig!») beziehen:

- Ziffer 1 (aufzuheben): «Das Handbuch «Investitionspolitik Hochbauten» wird als Führungsinstrument des Stadtrates genehmigt und mit Wirkung ab 1. September 2005 zur aktiven Steuerung der Immobilienausgaben eingesetzt.»
- Erster Satz von Ziffer 7 (aufzuheben): «Das Hochbaudepartement mit dem Kernteam «Zürich baut – gut und günstig!» stellt sicher, dass die in der «Investitionspolitik Hochbauten» enthaltenen Aussagen gelebt werden.»

Nicht tangiert von dieser Änderung ist das (blaue) Verfahrenshandbuch als grundlegendes Arbeitsinstrument bei allen Hochbauvorhaben. Dieses bleibt weiterhin in Kraft. Gegenwärtig

läuft unter der Leitung von Liegenschaften Stadt Zürich ein departementübergreifendes Projekt zur Überarbeitung des Verfahrenshandbuchs.

### **5. Geltungsdauer / Aktualisierung**

Die Immobilienstrategie hat einen Betrachtungshorizont für die prognostizierte Phase des Wachstums der Stadt Zürich von 10 bis 15 Jahren. Ziele und Grundsätze haben ohne zwingenden Änderungsbedarf auch darüber hinaus Gültigkeit. Bei veränderten Rahmenbedingungen und neuen übergeordneten strategischen Vorgaben wird die Immobilienstrategie auf ihre Aktualität überprüft und in der Zuständigkeit des Vorstehers des Hochbaudepartements gegebenenfalls angepasst.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Immobilienstrategie von Immobilien Stadt Zürich (Beilage, Version 18 vom 13. Mai 2020) wird genehmigt.
2. Die Ziffer 1 und der erste Satz von Ziffer 7 im Stadtratsbeschluss Nr. 1097/2005 «Genehmigung Schlussbericht Projekt «Zürich baut – gut und günstig!»» werden aufgehoben.
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Immobilienstrategie von Immobilien Stadt Zürich bei Bedarf zu aktualisieren.
4. Mitteilung je unter Beilage an alle Departementsvorstehenden, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Kanzleidienste und Immobilien Stadt Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti