



IMMOBILIENSTRATEGIE DER STADT USTER

A. GRUNDLAGEN

Die Stadt Uster besitzt aktuell eine gesamte Grundstückfläche (Liegenschaften ohne Strassenparzellen) von ca. 3,429 Mio. m², welche damit ca. 12% der Gesamtfläche des Ustermer Gemeindegebietes (ca. 28.426 Mio. m²) abdeckt. Davon gehören ca. 2.484 Mio. m² ins Verwaltungsvermögen und ca. 0.945 Mio. m² ins Finanzvermögen. Es ist das Ziel der Stadt Uster den zukünftigen Immobilienbestand ökologisch wie auch ökonomisch weiter zu bewirtschaften. Dabei sind den raumplanerischen Ansprüchen und der Knappheit an der Ressource Boden genügend Rechnung zu tragen. Die Immobilienstrategie der Stadt Uster bildet dabei die Grundlage, damit die Stadt Uster mit ihren städtischen Grundstücken, aber auch als Partner bei Stadtentwicklungsprojekten und insbesondere auf die geplante Revision der Ortsplanung, dem Projekt «Stadtraum Uster 2035» sowie den zukünftigen Raumbedürfnissen der Stadtverwaltung, auf strategischer Ebene genügend Einfluss nehmen kann. Hierfür kauft die Stadt Uster als strategisch wichtig identifizierte Grundstücke hinzu.

Die Immobilienstrategie der Stadt Uster orientiert sich an den strategischen Handlungsfeldern der «Strategie Uster 2030» sowie dem Nachhaltigkeitsartikel in der Ustermer Gemeindeordnung. Die Immobilienstrategie der Stadt Uster definiert die gültigen Grundsätze für den Umgang mit den städtischen Grundstücken¹. Sie fließt in den jeweils aktuellen Leistungsauftrag ein.

Das Immobilienportfolio der Stadt Uster teilt sich in das Verwaltungs- und das Finanzvermögen sowie in die Fremdmieten auf. Die Grundstücke im Verwaltungsvermögen dienen der Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand (z.B. Stadthaus, Schulanlagen, Heime, Sportanlagen etc.). Die Grundstücke im Finanzvermögen dienen aktuell keinen öffentlichen Aufgaben. Sie stellen die zukünftigen Räumlichkeiten für die Verwaltung oder für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben sicher, als Erweiterung des zukünftigen Verwaltungsvermögens, und berücksichtigen die Bedürfnisse der Stadtentwicklung. Alle übrigen Standorte zwecks der Aufgabenerfüllungen der öffentlichen Hand, welche nicht auf städtischen Grundstücken untergebracht sind, werden dem Portfolio Fremdmieten zugeteilt.

Die Immobilienstrategie gilt für den Flächenperimeter der Stadt Uster, bzw. für alle städtischen Grundstücke sowie für Grundstücke, für die mit Dritteigentümern Mietverträge abgeschlossen wurden. Sie gilt nicht für Strassenparzellen, welche in der Verantwortung der Abteilung Bau liegen.

¹ Grundstücke gemäss Art. 655 ZGB sind: 1. Liegenschaften (jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen); 2. In das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte; 3. Bergwerke; 4. Miteigentumsanteile an Grundstücken



B. ZIELE UND STOSSRICHTUNGEN

Langfristigkeit

Die Stadt Uster verfolgt mit ihren Grundstücken eine langfristige Immobilienpolitik.

Eine zielorientierte und bedürfnisgerechte Immobilienpolitik ermöglicht der Stadt Uster eine effiziente Steuerung des Immobilienportfolios, welche zur Sicherstellung von Gemeindeaufgaben, zur Verfolgung strategischer Ziele der Stadtentwicklung, zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen oder als Baulandreserve dient. Die Stadt Uster erweitert ihren Grundstückbestand kontinuierlich, um einen grösseren Handlungsspielraum und mehr Einflussmöglichkeiten in der Stadtplanung zu erlangen. Die Stadt Uster engagiert sich aktiv, um im Zentrum eine attraktive, vielfältige Durchmischung der Geschäfte zu erreichen. Mit Zukäufen von Grundstücken an strategisch günstigen Lagen können Eigenbedarf, Stadtentwicklung und Bedürfnisse Dritter sichergestellt werden. Grundsätzlich soll die Abtretung von städtischen Grundstücken an Dritte nur im Baurecht oder als Tausch erfolgen. Ein Verkauf ist nur in Ausnahmefällen möglich, wenn übergeordnete öffentliche Interessen [insbesondere: Stadtentwicklungsprojekte, Standortförderung (z.B.: Ansiedlung von Bildungsinstitutionen), Infrastrukturanlagen (z.B.: Strassenprojekte, Gewässeranpassungen, Hochwasserschutz), Kleinparzellen] dafür sprechen. Sowohl Verkauf als auch Baurecht erfolgen grundsätzlich in einem öffentlichen Verfahren.

Wirtschaftlichkeit

Die Stadt Uster bewirtschaftet ihre Grundstücke nach ökonomischen Grundsätzen.

Die Stadt Uster erwirtschaftet mit ihren Grundstücken im Finanzvermögen eine angemessene Rendite. Die Grundstückserträge sollen die Aufwendungen aus Personal- und Sachaufwand, kalkulatorischen Zinsen, betriebsnotwendigen Abschreibungen und Unterhalt übersteigen.

Die Reduktion der Fremdmieten ermöglicht es der Stadt Uster, ihre Dienstleistungen auf eigenen Grundstücken zu erbringen und die Laufende Rechnung zu entlasten. Die heutigen dezentralen Standorte der zentralen Verwaltung² werden auf stadt eigene Grundstücke zentralisiert.

Nachhaltigkeit

Die Stadt Uster bewirtschaftet ihre Grundstücke nachhaltig und nach ökologischen Grundsätzen.

Ökologische Kriterien werden höher gewichtet als kurzfristige Kostenoptimierungen. Grundsätzlich stellt die Stadt Uster sicher, dass die langfristige Substanzerhaltung der überbauten Grundstücke sichergestellt ist. Der aktualisierte «Gebäudestandard» soll bei Neubauten sowie bei der Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes in Vorbildfunktion der Öffentlichen Hand zum Tragen kommen. Die vorgegebenen Ziele der Energiestadt «Kommunale Energieplanung, Planungsbericht» werden mitgetragen. Energetische Maßnahmen, insbesondere an der Gebäudehülle, werden an die baulichen Projektierungen gebunden. Bei Neubauten wie auch Dachsanierungen wird eine Installation einer Solaranlage geprüft (gemäss Standort-Potenzialabschätzung).

² Die zentrale Verwaltung umfasst alle Dienststellen, welche der Verwaltung in eigenem Sinne dienen. Nicht berücksichtigte Objektbereiche sind z.B. die ARA, Schul- und Sportbauten, die Heime Uster, Zivilschutzanlagen.



In der Bewirtschaftung sollen die betriebseigenen Grundstücke effizient, mit klaren Vorgaben (Standards) und tiefen Lebenszykluskosten bewirtschaftet werden. So stützt sich die zentrale Bewirtschaftung auf zweckmäßige Prozesse, klare Zielvorgaben und Verantwortlichkeiten. Der bauliche Zustand der Immobilie ist gemäss STRATUS bekannt und die Instandhaltung, Instandsetzung und Erweiterung werden systematisch geplant.

C. ORGANISATION

Die Immobilienstrategie wird durch den Stadtrat genehmigt und im Rahmen seiner Kompetenzen umgesetzt. Sie wird periodisch überprüft.

Mit der Zentralisierung des Immobilienmanagements werden Tätigkeiten und Abläufe in eine einheitliche Richtung gelenkt. Dadurch wird die notwendige Transparenz und Kontinuität geschaffen. Außerdem bewirkt die Zentralisierung, dass neben der politischen Würdigung auch der Zustand des jeweiligen Gebäudes gewichtet wird, dadurch wird eine langfristige Substanzerhaltung erreicht. Die gestellten finanziellen Mittel werden optimal eingesetzt und ermöglicht der Stadt Uster, schnell und unkompliziert auf neue Gegebenheiten zu reagieren.

Das zentralisierte Immobilienmanagement wird durch die Steuergruppe Liegenschaften koordiniert und durch die Abteilung Finanzen umgesetzt. Sie berät den Stadtrat bei der Erarbeitung der Investitionsplanung sowie strategischen Grundstücksfragen. Das zentralisierte Immobilienmanagement ermöglicht der Stadt Uster die Substanz- und Nutzerbedürfnisse zu koordinieren und stellt sicher, dass das bestehende Portfolio strategisch geführt wird. Damit können die finanziellen Vorgaben des Stadtrates im Bereich Hochbau eingehalten werden.

Das Positionspapier zur Immobilienstrategie der Stadt Uster ist die Grundlage für die verwaltungsinterne Umsetzung der Immobilienstrategie. Die Abteilung Finanzen trägt als Eigentümerversprecherin der Stadt Uster die Gesamtverantwortung für das strategische und operative Immobilienmanagement aller Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Stadt Uster und der Mietobjekte.

3. September 2019

Anhang:

- Positionspapier zur Immobilienstrategie der Stadt Uster