

gemeinde maur

Immobilienstrategie

vom 2. Oktober 2023



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kennzahlen Gesamtportfolio	3
1.2	Aufbau	3
1.3.	Begriffe	3
1.3.1.	Immobilienleitbild.....	3
1.3.2.	Portfoliostrategie	4
1.3.3.	Objektstrategien	4
1.3.4.	Immobilienmanagement	4
2	Immobilienleitbild	4
2.1	Allgemein	4
2.2	Ökologie.....	5
2.3	Gesellschaft	6
2.4	Wirtschaft.....	6
3	Portfoliostrategien	6
4	Objektstrategien	6

Anhänge

Anhang 1	Übersichtsplan Gemeindeliegenschaften
Anhang 2	Liste Grundeigentum Gemeinde mit Objektstrategien
Anhang 3	Objektblätter Geoweb mit Zusatzinformationen
Anhang 4	Energieleitbild vom 18. Oktober 2021

Leitbild

- Portfoliostrategien
- Bildung
- Gesellschaft
- Verwaltung und Infrastruktur
- Übrige Finanzliegenschaften (in Erarbeitung)

Objektstrategien (in Erarbeitung)

Die Gemeinde Maur nimmt zur Erhaltung und Förderung der Lebensqualität seiner Einwohnerinnen und Einwohner vielfältigste Aufgaben in allen öffentlichen Bereichen wahr. Für alle diese Aufgaben ist direkt oder indirekt Infrastruktur erforderlich.

Das Immobilienportfolio der Gemeinde Maur ist über viele Jahrzehnte historisch gewachsen. Weil sich die Aufgaben und Abläufe der Gemeinde aber auch die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner verändert haben, haben sich auch die Anforderungen und Ansprüche an Infrastruktur weiterentwickelt.

Die vorliegende Immobilienstrategie legt die Grundsätze im Immobilienmanagement fest und zeigt auf, wo Handlungsbedarf aus Raumbedarf, Werterhalt und räumlicher Gemeindeentwicklung besteht.

Die organisatorische Umsetzung wird in der Richtlinie Immobilienmanagement geregelt (27.04.2023: in Erarbeitung).

14.09.2023 mw

1 Einleitung

Diese Immobilienstrategie führt das historisch gewachsene Ist- zum optimierten Sollportfolio und liefert Orientierung für Bevölkerung, Politik und Verwaltung.

Die Immobilienstrategie ist öffentlich.

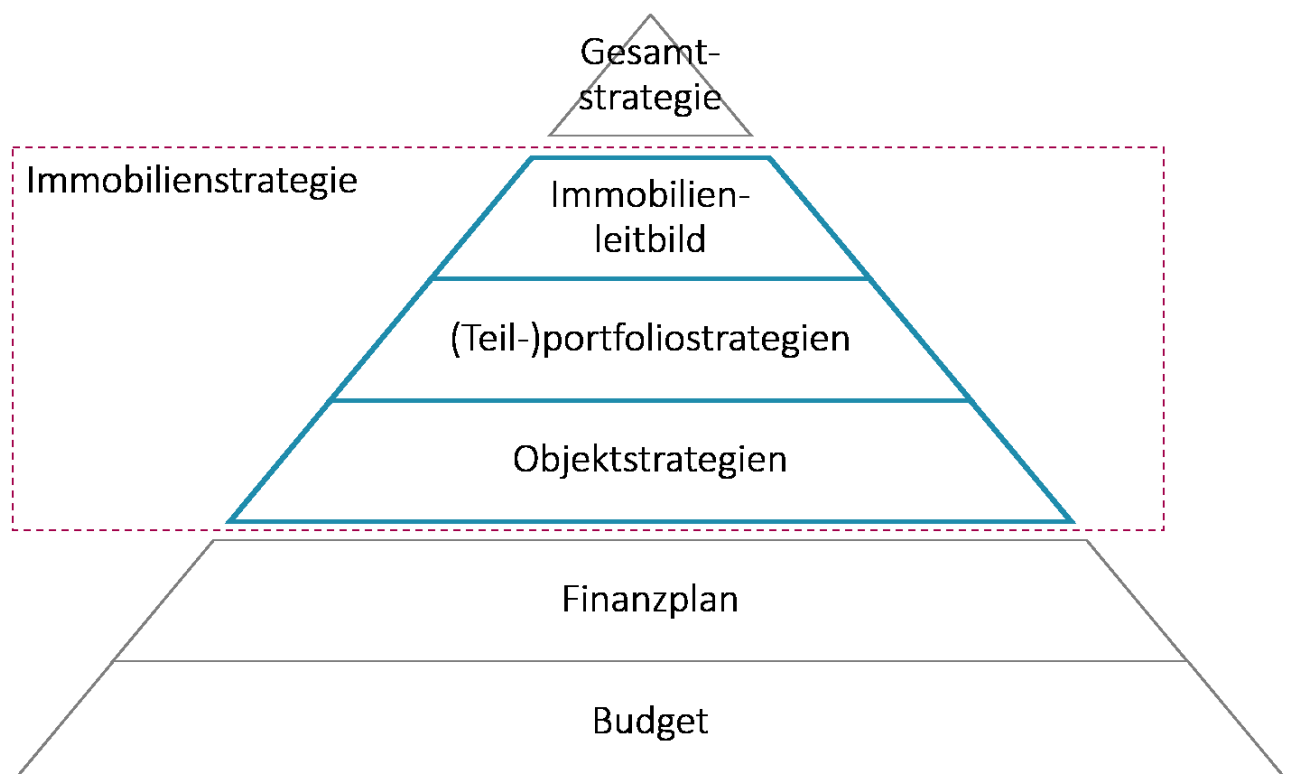
1.1 Kennzahlen Gesamtportfolio

Das gesamte Immobilienportfolio der Gemeinde präsentiert sich im Jahr 2023 wie folgt:

Anzahl Grundstücke (inkl. Strassen- und Wegparzellen)	502
Anzahl Gebäude	101
Wiederherstellungswert (Versicherungswert)	~ 190 Mio. CHF
Grundstücksfläche der überbauten Grundstücke	~ 676'000 m ²
Bilanzwert Liegenschaften VV	74 Mio. CHF
Buchwert Liegenschaften FV (per 31.12.2022)	67 Mio. CHF
Buchwert Liegenschaften VV und FV	141 Mio. CHF
Anteil Buchwert Liegenschaften am Gesamtvermögen (Aktiven) in %	49%
Total Energiebezugsflächen im Portfolio	~ 37'000 m ²
Wärme (2022, davon 60% erneuerbare Energie)	1'877 MWh
Strom (2022)	657 MWh
Gesamt-Energieverbrauch in MWh/a (2022)	2'534 MWh

1.2 Aufbau

Die Immobilienstrategie Maur orientiert sich am Leitbild Maur, ist koordiniert mit dem Energieleitbild vom 18. Oktober 2021 und dem Biodiversitätskonzept (10.07.2023: in Erarbeitung) und setzt sich aus dem Immobilienleitbild, den Portfoliostrategien sowie den Objektstrategien zusammen. Die Strategie bildet die Grundlage für die Finanzplanung und das Budget.



1.3. Begriffe

1.3.1. Immobilienleitbild

Das Leitbild basiert auf der Gesamtstrategie der Gemeinde, legt die grundsätzliche politische Ausrichtung, die Handlungsanweisungen für das Gesamtportfolio und Wertvorstellungen für das Immobilienmanagement fest. Das Immobilienleitbild hat einen unbeschränkten Zeithorizont.

1.3.2. Portfoliostrategie

Portfoliostrategien legen auf der Grundlage der Gesamtstrategie der Gemeinde, den Ressortstrategien, den Bedarfsplanungen und den Bestandesanalysen die Entwicklungsziele und die dazu notwendigen Mittel und Massnahmen fest.

Die Portfoliostrategien haben einen Betrachtungshorizont von mindestens 10 bis 15 Jahren, wobei der Detaillierungsgrad für näher rückende Jahre zunimmt.

1.3.3. Objektstrategien

Objektstrategien definieren den Umgang mit dem konkreten Objekt und bilden die Basis für Bereitstellung, Bewirtschaftung inkl. Instandhaltung und Instandsetzung und Verkauf.

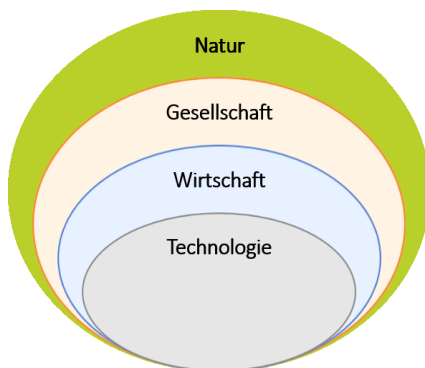
1.3.4. Immobilienmanagement

Immobilienmanagement in Städten und Gemeinden oder auch Public Real Estate Management ist die branchenspezifische Führungslehre der Immobilienwirtschaft und beschäftigt sich mit dem Immobilienlebenszyklus Beschaffung, Nutzung und Verkauf. Es erbringt bzw. organisiert zu einem grossen Teil Supportaufgaben für Kernprozesse der Verwaltung und ist wichtiger Partner bei der Gemeindeentwicklung. Ausserdem bestimmt der Umgang mit dem kapitalintensiven Gut Immobilien massgeblich die Gesundheit der Gemeindefinanzen.

2 Immobilienleitbild

Das Immobilienmanagement der Gemeinde Maur ist ökologisch, gesellschaftlich und ökonomisch langfristig ausgerichtet. Folgelasten für nachfolgende Generationen werden nach bestem Wissen und Gewissen vermieden. Den nachfolgenden Generationen soll möglichst viel Handlungsspielraum zur Verfügung stehen.

Es wird folgendes, hierarchisches Idealmodell für Nachhaltigkeit angestrebt:



Nur wenn die Natur bzw. das ökologische Gleichgewicht aufrechterhalten werden kann, ist die Gesellschaft überlebensfähig.

Die Gesellschaft ist die Gesamtheit aller Menschen, welche durch gemeinsame Werte und Ziele miteinander verbunden ist. Sie sorgt für ein stabiles, politisches System und gute Rahmenbedingungen, damit Menschen ihre teilweise gegenläufigen Bedürfnisse auch bei unterschiedlichen Interessen und Kräfteverhältnissen gerecht, frei, sozial und nachhaltig befriedigen können.

Wirtschaft und Technologie haben unter anderem auch eine gestaltende Rolle und sichern die Wohlfahrt sowie die Qualität.

2.1 Allgemein

Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement erfolgt zentral und systematisch mit definierten Abläufen, Rollen, Grundlagen und Hilfsmitteln über alle Führungsebenen.

Das Immobilienmanagement ist abteilungsübergreifend aber auch über die Gemeindegrenze hinweg vernetzt. Zur Steigerung der Effizienz werden Synergien und zeitgemässe Technologien konsequent genutzt.

Ressourcen

Die Gemeinde setzt ihre finanziellen Ressourcen haushälterisch, effektiv und ergebnisorientiert ein. Sie strebt bei allen Massnahmen ein Optimum an Funktionalitäts- und Ökologiegewinn unter objektivem Abwägen der Kosten/Nutzen-Verhältnisse an. Massgebend sind stets die Lebenszykluskosten (und damit auch die erwarteten Betriebskosten) der Immobilie.

Vorbildfunktion

Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung und Vorbildfunktion als Grundeigentümerin bewusst und kommuniziert der Bevölkerung regelmässig die umgesetzten Massnahmen.

Standards

Bei Gesamtanierung ist der Standard GEAK Klasse Gesamtenergie B anzustreben.

Für Neubauten ist der Standard Minergie inkl. PV-Anlage auf dem Dach anzustreben.

Aktive Liegenschaftspolitik

Die Gemeinde betreibt eine aktive Boden- bzw. Liegenschaftspolitik und konzentriert sich dabei auf das Gemeindegebiet. Das heisst, das Immobilienmanagement (Beschaffung, Bewirtschaftung und Verwertung) wird gezielt eingesetzt, um die übergeordneten Ziele der Gemeindeentwicklung (Ver-eins-, Sport-, Kultur, Gewerbe- und Standortförderung) zu erreichen.

Wir gehen Instandhaltungen, Instandsetzungen und Investitionen proaktiv, koordiniert und zielgerichtet an.

Nutzungs- und Bedarfsorientierung

Die Gemeinde steuert, baut und bewirtschaftet ihre Immobilien nutzungs- und bedarfsgerecht. Immobilienmanagement beginnt bei den Nutzenden. Bedarfsplanungen erfolgen vorausschauend für mindestens 15 Jahre. Wenn immer sinnvoll erfolgen betriebliche vor baulichen Optimierungen.

Eigentum vor Miete

Für eine optimale Handlungsfreiheit hält die Gemeinde die nötigen Immobilien grundsätzlich im Eigentum. Wo möglich wird Alleineigentum angestrebt.

Zurückhaltender Verkauf

Die Gemeinde verkauft Liegenschaften und Grundstücke zurückhaltend.

Verpflichtung von Vertragspartnern

Die Gemeinde verpflichtet soweit möglich auch ihre Vertragspartner/innen zum Handeln gemäss diesem Leitbild (Käufer/innen, Baurechtsnehmer/innen, Entwicklungspartner/innen, Pächter/innen etc.).

2.2 Ökologie

Boden

Das Immobilienportfolio wird unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte entwickelt. Dies gilt auch hinsichtlich des haushälterischen Umgangs mit Raum und Boden. Die gemeindeeigenen Immobilien sind daher möglichst flächen- und nutzungseffizient.

Energie

Es wird auf das Energieleitbild verwiesen.

Biodiversität, Wasserkreislauf und Mikroklima

Es wird auf das Biodiversitätskonzept (27.04.2023: in Erarbeitung) verwiesen. Bis zur Verabschiedung dieses Konzepts durch den Gemeinderat gilt:

In der Freiraumgestaltung und im Unterhalt wird die Biodiversität durch die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen gefördert.

Der natürliche Wasserkreislauf, das Mikroklima und die Bodenfauna werden durch Reduktion von versiegelten Flächen und Bepflanzung wo möglich unterstützt (Retentionswirkung, Auffüllen des Grundwasserreservoirs, Kühlung der Luft).

Klimagerechtes Bauen

Neubauten, Sanierungen und Umbauten erfolgen klimagerecht. Bereits in frühen Projektphasen wird auch der sommerliche Hitzeschutz im Innen- und im Aussenbereich gebührend mitgeplant

(z.B. Gebäudestellung, Ausrichtung Baukörper, Gebäudeisolation, Beschattung, Farb- und Materialwahl, Grünflächen und Bepflanzung von Aussenraum, Dächern und Fassaden).

Kreislaufwirtschaft

Neubauten, Sanierungen und Umbauten erfolgen nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft. Bestehende Materialien und Produkte werden so lange wie möglich geteilt, genutzt und wiederverwendet, repariert, aufgearbeitet und recycelt. Dadurch wird der Lebenszyklus der Produkte verlängert.

Kulturlandpflege

Es wird auf das «Leitbild Siedlungsökologie» des Naturnetzes Pfannenstil verwiesen. Die Gemeinde Maur hat dieses im Jahr 2023 mitunterzeichnet.

Insbesondere sind die Grünflächen der Gemeinde, deren Nutzungen es zulassen, naturnah zu pflegen. Der «Werkzeugkasten Siedlungsökologie» des Naturnetzes Pfannenstil ist anzuwenden.

2.3 Gesellschaft

Wohnraumförderung

Im Rahmen des Legislaturziels 1.1b "Ein Arbeitspapier zum Umgang mit den gemeindeeigenen Landreserven ist erarbeitet" werden Handlungsansätze zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum evaluiert.

2.4 Wirtschaft

Rentabilität

Die Gemeinde hält einen verifizierten Bestand an Finanzliegenschaften mit angemessener Rendite.

Werterhalt

Der Werterhalt wird durch Instandhaltung und Instandsetzung sichergestellt. Instandsetzungen erfolgen auf Basis periodischer und systematischer Zustandsbewertungen.

Kostenverantwortung, Flächeneffizienz

Die Raum- bzw. Flächenkosten werden den internen Nutzenden ausgewiesen.

Die Flächen werden effizient genutzt, indem Synergien über die Teilportfolios hinweg erhoben und eine möglichst hohe Auslastung angestrebt werden.

Lokales Gewerbe

Wo unter Berücksichtigung des Submissionsrechts und Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit möglich, werden für Unterhaltsarbeiten, bei Sanierungen und Neubauprojekten lokale und/oder regionale Gewerbetreibende zur Offertstellung eingeladen.

3 Portfoliostrategien

(in Erarbeitung)

4 Objektstrategien

(in Erarbeitung)

Maur, 2. Oktober 2023

Gemeinderat Maur

Anhänge

- **Übersichtsplan Gemeindeliegenschaften** (21.09.2023: noch zu erstellen)
- **Liste Grundeigentum Gemeinde mit Objektstrategien** (letztere in Erarbeitung)
- **Objektblätter Geoweb mit Zusatzinformationen** (21.09.2023: in Erarbeitung)
- [Energieleitbild](#) vom 18. Oktober 2021, Link:

