

Immobilienstrategie

Gemeinde Erlenbach
31. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

A. Vision / Leitbild	4
1. Allgemeines	4
2. Nachhaltigkeit	4
B. Immobilienstrategie (Gesamtportfolio)	4
1. Zweck und Aufbau	4
2. Ziel	5
3. Kennzahlen Gesamtportfolio	5
C. Immobilienleitbild	5
1. Ressourcen	5
2. Vorbildfunktion	5
3. Standards	5
4. Nutzungs- und Bedarfsorientierung	6
5. Eigentum vor Miete	6
6. Zurückhaltender Verkauf	6
7. Nachhaltigkeit	7
D. Gesellschaft	7
E. Wirtschaft	7
1. Rentabilität	7
2. Werterhalt	8
3. Kostenverantwortung, Flächeneffizienz	8
F. Umsetzung der Strategie	8
G. Portfoliostrategie	9
1. Allgemeines	9
2. Grundsätze und Strategien der Immobilien im Verwaltungsvermögen	10
3. Grundsätze und Strategien der Schulimmobilien	10
4. Grundsätze und Strategien der Immobilien im Finanzvermögen	11
H. Objektstrategien	11
1. Matrix der grundsätzlichen Objektstrategien	13

Glossar

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.

Portfoliostrategie

Portfoliostrategien legen auf der Grundlage der Gesamtstrategie der Gemeinde, den Ressortstrategien, den Bedarfsplanungen und den Bestandesanalysen die Entwicklungsziele sowie die dazu notwendigen Mittel und Massnahmen fest, wobei der Detaillierungsgrad für naherrückende Jahre zunimmt.

Objektstrategien

Gebäudezustandsanalysen definieren den Umgang mit dem konkreten Objekt und bilden die Basis für Bereitstellung, Bewirtschaftung inkl. Instandhaltung und Instandsetzung sowie einem allfälligen Verkauf von Grundstücken und Immobilien.

Die Objektstrategien haben einen Betrachtungshorizont von 5 Jahren.

Immobilienmanagement

Immobilienmanagement in Städten und Gemeinden (Public Real Estate Management PREM) 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.

A. Vision / Leitbild

1. Allgemeines

Die Gemeinde Erlenbach nimmt zur Erhaltung und Förderung der Lebensqualität seiner Einwohner vielfältigste Aufgaben in allen öffentlichen Bereichen wahr. Für diese Aufgaben sind Infrastrukturen notwendig. Die Immobilien im Finanzvermögen mit einem Buchwert von rund CHF 77 Mio. (Stand 31. Dezember 2024) stellen einen wesentlichen Infrastrukturbestandteil dar und bedürfen einer strategischen Grundlage.

Das Leitbild für die Immobilienstrategie ist auf einen langfristigen Zeithorizont von mindestens fünf Jahren ausgelegt und legt die Grundsätze im Immobilienmanagement fest. Die Gemeinde Erlenbach bewirtschaftet ihren Immobilienbestand aktiv.

Der gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsbau ist und bleibt ein grosses Anliegen der Gemeinde Erlenbach. Die Gemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften, in dem sie Gemeindeland zu günstigen, nicht marktkonformen Konditionen im Baurecht abtritt.

Die Immobilien werden damit zukunftsgerichtet, nachhaltig und effizient betrieben.

2. Nachhaltigkeit

Der kommunale Verbrauch an nicht erneuerbaren Ressourcen soll sich an den Zielen der Klimastrategie der Gemeinde Erlenbach vom 9. April 2024 (Beschluss Gemeinderat) mit dem Gesamtziel eines klimaneutralen Erlenbach (Netto-Null) bis 2040 orientieren. Dabei sind die Kosten-/ Nutzenaspekte zu berücksichtigen.

B. Immobilienstrategie (Gesamtportfolio)

1. Zweck und Aufbau

Der Zweck dieser Strategie ist die Sicherstellung eines nutzungs- und bedarfsgerechten, nachhaltigen Immobilienbestandes für die Gemeinde Erlenbach.

Die Immobilienstrategie ist abgestimmt mit dem Legislaturprogramm (Strategische Handlungsfelder), der Klimastrategie der Gemeinde Erlenbach vom 9. April 2024 sowie der Siedlungsökologie des Naturnetzes Pfannenstil und setzt sich aus dem Immobilienleitbild (Ziffer 3), der Portfoliostrategie sowie den Objektstrategien zusammen.

Die Immobilienstrategie bildet die Grundlage für die Finanzplanung und das Budget.

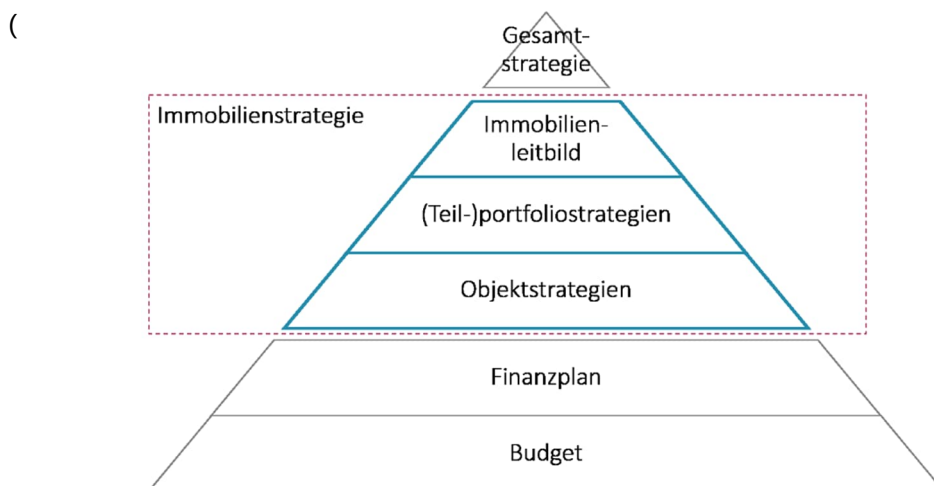


Abbildung 1, Einbettung Immobilienstrategie

2. Ziel

Das Ziel sind angemessene, nutzungs- und bedarfsgerechte und gut betreute Immobilien für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde sowie langfristig optimalem Mitteleinsatz (Lebenszyklusbetrachtung jeder Investition).

3. Kennzahlen Gesamtportfolio

Das gesamte Immobilienportfolio der Gemeinde präsentiert sich per 31. Dezember 2024 wie folgt:

Anzahl Gebäude	67 Gebäude
Wiederherstellungswert (Versicherungswert)	~ 218 Mio. CHF
Wiederherstellungswert (Versicherungswert) FV	~ 49 Mio. CHF
Wiederherstellungswert (Versicherungswert) VV	~ 169 Mio. CHF
Buchwert Immobilien FV	~ 57 Mio. CHF
Buchwert Grundstücke FV	~ 20 Mio. CHF
Gebäudevolumen gesamt	~ 220'000 m ³

C. Immobilienleitbild

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

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Erlenbach ist sozial, ökologisch und ökonomisch langfristig ausgerichtet.

1. Ressourcen

Die Gemeinde strebt bei allen Massnahmen ein Optimum unter objektivem Abwägen der Kosten- / Nutzen-Verhältnisse an. Massgebend sind stets die Lebenszykluskosten (und damit auch die erwarteten Betriebskosten) der Immobilie.

2. Vorbildfunktion

Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung und Vorbildfunktion als Grundeigentümerin bewusst und kommuniziert der Bevölkerung regelmässig die geplanten Massnahmen und legt über ausgeführte Vorhaben Rechenschaft ab.

3. Standards

Bei Gesamtanierung ist der Standard GEAK Klasse Gesamtenergie C anzustreben (Energieetikett).

Für Neubauten ist der Standard Minergie ECO inkl. PV-Anlage anzustreben. Automatische Lüftungen werden nur wo sinnvoll vorgesehen.

Klasse	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Direkte CO ₂ -Emissionen
A	Hervorragende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Keller), Fenster mit Dreifach- Wärmeschutzverglasungen (z.B. Minergie-P).	Hocheffiziente Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser, effiziente Beleuchtung und Geräte, Einsatz erneuerbarer Energien und Eigenstromerzeugung (z.B. Minergie-A).	Das Gebäude emittiert keine direkten CO ₂ -Emissionen.
B	Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.	Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Das Gebäude emittiert nur sehr geringe CO ₂ -Emissionen, beispielsweise für die Spitzenlastabdeckung.
C	Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Umfassende Altbausanierung Wärmedämmung und Gebäudetechnik, meist kombiniert mit erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert geringe CO ₂ -Emissionen, möglicherweise durch Kombination einer sehr guten Gebäudehülle mit fossiler Heizung oder fossile Spitzenlastabdeckung.
D	Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken.	Weitgehende Altbausanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert erhebliche CO ₂ -Emissionen. Eine Reduktion kann mit dem Einsatz von erneuerbarer Energie und der Verbesserung der Gebäudehülle erzielt werden.
E	Altbauten mit Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.	Teilsanierte Altbauten, z.B. neue Wärmeerzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.	Das Gebäude emittiert viele CO ₂ -Emissionen, beispielsweise wegen einer rein fossilen Heizung (Öl oder Gas) oder einer ungenügenden Gebäudehülle.
F	Gebäude, die teilweise gedämmt sind.	Bauten mit einzelnen neuen Komponenten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Beleuchtung etc.)	Das Gebäude emittiert zu viele CO ₂ -Emissionen und weist erhebliches Potenzial auf für einen Umstieg auf erneuerbare Energien und eine Sanierung der Gebäudehülle.
G	Altbauten ohne oder mit mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.	Altbauten mit veralteter Gebäudetechnik und ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.	Das Gebäude wird fossil beheizt und emittiert sehr viele CO ₂ -Emissionen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Verbesserungen der Gebäudehülle sind unbedingt empfohlen.

Abbildung 2, GEAK Energieetikette (www.geak.ch)

4. 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.

Die gemeindeeigenen Immobilien sollen sich flexibel an sich wandelnde Anforderungen anpassen. Eine nutzungs- und bedarfsgerechte Steuerung stellt sicher, dass die Immobilien weder überdimensioniert noch unternutzt sind und ressourcenschonend betrieben werden können.

Die frühzeitige Einbindung der Nutzenden gewährleistet eine realistische Bedarfsplanung. Die Priorisierung der betrieblichen vor der baulichen Anpassung dient der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit: Oft lassen sich durch organisatorische Änderungen (z. B. Raumbelugung, Nutzungszeiten) bereits Lösungen erzielen, ohne dass kostenintensive bauliche Eingriffe notwendig werden.

Die Gemeinde als Vermieterin stellt einen grossen Teil der gemeindeeigenen Immobilien als vergünstigten Wohnraum zur Verfügung. Hierbei wird auf das Vermietungsreglement der Gemeinde Erlenbach verwiesen. In diesem wird die Vermietung von drei Wohnungstypen geregelt: Renditeobjekte, Bezahlbarer Wohnraum und Sozialwohnungen.

5. Eigentum vor Miete

Für eine optimale Handlungsfreiheit hält die Gemeinde die nötigen Immobilien grundsätzlich im Eigentum. Wo möglich wird Alleineigentum angestrebt. Dies sichert der Gemeinde eine hohe Handlungsfreiheit und Unabhängigkeit in der Nutzung, Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Eigentum ermöglicht es, strategisch auf künftige Anforderungen und Bedürfnisse zu reagieren, ohne von Dritten abhängig zu sein oder Kündigungsfristen berücksichtigen zu müssen.

6. Zurückhaltender Verkauf

Die Gemeinde verkauft Immobilien und Grundstücke nur zurückhaltend. Für Grundstücke wird präferiert eine Abgabe im Baurecht angestrebt.

Grundstücke und Immobilien sind ein strategisches Vermögen der Gemeinde und bilden die Grundlage für ihre langfristige Gestaltungs- und Entwicklungshoheit. Eine restriktive Verkaufspolitik ermöglicht es der Gemeinde, Einfluss auf städtebauliche Entwicklungen zu behalten und beispielsweise bezahlbaren Wohnraum, nachhaltige Bauweisen oder soziale Infrastruktur aktiv zu steuern.

7. Nachhaltigkeit

Grundsätze:

- Reduktion des Energieverbrauchs, des Wärmebedarf der Gebäude sowie der Treibhausgasemissionen gemäss Klimastrategie der Gemeinde Erlenbach vom 9. April 2024 und dem Treibhausgas-Absenkpfad für das Immobilienportfolio
- Umstellung auf erneuerbare Energien (PVA, etc.) und energieeffiziente Systeme und Anlagen
- Führung eines Monitorings (Energiedaten und CO₂) zwecks Führen einer Energiebuchhaltung für alle gemeindeeigenen Gebäude
- Förderung der ökologisch und ökonomisch sinnvollsten Heizungssysteme (Ersatz fossile Heizungen)
- Bezüglich Materialisierung bei Bauprojekten wird nach dem Prinzip der Minimierung der Umweltbelastung verschiedener Stoffe und Prozesse in Umweltbelastungspunkten (UBP) pro Einheit (z.B. UBP/kg Beton oder UBP/kWh Energie) gefolgt. Die Materialien und Prozesse mit den geringeren UBPs werden wo möglich bevorzugt.

Energie

Die Gemeinde Erlenbach geht mit den eigenen Immobilien mit gutem Beispiel voran und setzen konsequent auf erneuerbare Stromproduktion und erneuerbare Wärme. Beim Ersatz der Haustechnik werden erneuerbare Systeme eingesetzt. Bei jeder Dachsanierung wird zudem die Erstellung einer Photovoltaikanlage geprüft und wo sinnvoll und möglich umgesetzt, allenfalls auch mit einer Nutzung für die Elektromobilität.

Biodiversität, Wasserkreislauf und Mikroklima

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.

Klimagerechtes Bauen

Neubauten, Sanierungen und Umbauten erfolgen möglichst klimagerecht.

Kulturlandpflege

Es wird auf das «Leitbild Siedlungsökologie» des Naturnetzes Pfannenstil verwiesen.

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

D. Gesellschaft

Bezahlbarer Wohnraum

Der Ausbau von bezahlbarem Wohnraum wird – wo sinnvoll – durch die Gemeinde Erlenbach unterstützt. Dazu gehört auch die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie das zur Verfügung stellen eines grossen Teils der gemeindeeigenen Immobilien für bezahlbaren Wohnraum.

E. Wirtschaft

1. Rentabilität

Die Gemeinde hält neben den Gebäuden im Verwaltungsvermögen einen verifizierten Bestand an Finanzimmobilien mit marktgerechter Rendite. Ausgenommen hiervon sind Immobilien, welche unter dem Aspekt des bezahlbaren Wohnraums stehen.

Die kumulierten Erträge aus Mietobjekten mit bezahlbarem Wohnraum und der Renditeobjekte sollen gesamt-
haft eine angemessene Rendite ergeben.

2. Werterhalt

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

3. Kostenverantwortung, Flächeneffizienz

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

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

F. Umsetzung der Strategie

Die Abteilung Liegenschaften betreibt ein *aktives, umfassendes, ganzheitliches und ergebnisorientiertes* Immobilienmanagement (Public Real Estate Management PREM). Es geht dabei darum:

1. am richtigen Ort (Objekt)
2. die richtigen Massnahmen (Bau / Instandsetzung / Instandhaltung / Bewirtschaftung / Betrieb)
3. richtig zu tun (Prozesse / Ressourcen).

Unter **aktiv** versteht die Gemeinde Erlenbach

Wir kennen unser Immobilienportfolio. Wir warten nicht, bis ein Bedarf gemeldet wird, sondern gehen Instandhaltung, Instandsetzungen und Investitionen proaktiv, koordiniert und zielgerichtet an.

Unter **umfassend und ganzheitlich** versteht die Gemeinde Erlenbach:

Wir machen unsere Immobilien fit für die Zukunft, indem wir sie energetisch, betrieblich und funktional auf heutige und kommende Erfordernisse hin möglichst nachhaltig entwickeln. Anforderungen der Nutzerinnen- / Nutzer-, den Betreibern und die Objektstrategie werden dabei abgeglichen.

Unter **ergebnisorientiert** versteht die Gemeinde Erlenbach:

Wir setzen unsere Ressourcen haushälterisch ein. Wir streben bei allen Baumassnahmen ein Optimum an Funktionalitäts-, und Ökologiegewinn an, sowie eine Steigerung von Nutzen und Baukultur.

Unter **Portfoliomanagement** versteht die Gemeinde Erlenbach:

Wir erstellen, betreiben und unterhalten unsere Immobilien verantwortungsbewusst. Entscheide basieren auf Fakten und belastbaren Grundlagen. Aus den Grundlagen werden möglichst objektive Prognosen und Risikoabwägungen erstellt.

Die weitere Umsetzung erfolgt mit folgenden Handlungsschwerpunkten:

- Periodischer Abgleich des Immobilienportfolios mit den Anforderungen der Nutzer und Betreiber sowie Feststellung des Bedarfsdeltas
- Periodische Überprüfung und Optimierung des Nutzens der Immobilien
- Vorausschauende, langfristige und aktive Planung des Bedarfs unter stetigem Einbezug der vorhandenen Bausubstanz (Zustand, Räume, Flächen) und den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer
- Zusammenfassung von Instandsetzungsmassnahmen in bautechnisch logische und werthaltige Pakete

- Abstimmung von Um-/ An- und Ergänzungsbauten möglichst auf die Fälligkeit von Instandsetzungs-Massnahmen
- Jeder Liegenschaft wird eine Objektstrategie zugewiesen

Gliederung des Portfolios

Das Gesamtportfolio ist typologisch in einzelne Teilportfolios gegliedert:

- 01 Finanzvermögen FV
- 02 Verwaltungsvermögen VV
- 03 Schulimmobilien (als Spezialfall des Verwaltungsvermögens)

G. Portfoliostrategie

1. Allgemeines

Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz

Grundsatz: Bei der Verwaltung der Immobilien soll die Wirtschaftlichkeit einen angemessenen Stellenwert haben. Dies bedeutet, dass Kosten-Nutzen-Analysen durchgeführt werden, um den finanziellen Aufwand mit dem erwarteten Nutzen vergleichen zu können.

Bei allen Entscheiden sind die Bedürfnisse der Bevölkerung, wozu auch Vereine und Firmen zählen, sowie die Erfüllung der dem Gemeinwesen gesetzlich zugewiesenen Aufgaben zu berücksichtigen.

Strategie: Investitionen sollten nur dann getätigt werden, wenn sie langfristig den Haushalt der Gemeinde nicht ungebührlich belasten oder sinnvoll zu den Gemeindezielen beitragen.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Grundsatz: Das Immobilienmanagement ist nachhaltig und berücksichtigt ökologische Standards, um der Klimastrategie der Gemeinde Erlenbach gerecht zu werden.

Strategie: Nutzung von energieeffizienten Gebäudetechniken, Förderung von erneuerbaren Energien, sowie Berücksichtigung von Umweltkriterien bei der Planung neuer Immobilien und der Sanierung bestehender Gebäude. Ziel ist es, langfristig den CO₂-Fussabdruck der gemeindeeigenen Immobilien zu reduzieren.

Werterhaltung und -steigerung

Grundsatz: Die Gemeinde muss sicherstellen, dass der Wert ihres Immobilienbestands erhalten bleibt oder idealerweise gesteigert wird.

Strategie: Regelmässige Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien, um den baulichen Zustand zu sichern. Hierfür werden in der Regel 1.0%/a des Gebäudeversicherungswerts budgetiert.

Wertsteigerung kann zudem durch strategische Neuausrichtung von Immobilien (z.B. Umnutzung) erreicht werden.

Transparenz und Rechenschaftspflicht

Grundsatz: Die Verwaltung des Immobilienvermögens ist transparent und nachvollziehbar, um Rechenschaft gegenüber den Einwohnern sowie den politischen Gremien abzulegen. Entscheidungen über An- und Verkäufe oder die Nutzung von Immobilien sind nachvollziehbar und gerechtfertigt.

Strategie: Der Immobilienkatasters, das alle gemeindeeigenen Immobilien erfasst und dokumentiert, wird mindestens einmal pro Jahr bzw. nach Umsetzung von baulichen Massnahmen aktualisiert. Alle fünf Jahre wird der Zustand und die Wertentwicklung des Immobilienportfolios ermittelt.

Risikomanagement

Grundsatz: Risiken im Immobilienbestand, wie z.B. Wertverluste, steigende Betriebskosten oder veränderte Gesetzgebungen, müssen frühzeitig erkannt und gemanagt werden.

Strategie: Implementierung eines Risikoüberwachungssystems, das regelmässig die Immobilien hinsichtlich baulicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Risiken analysiert und Strategien zur Risikominimierung entwickelt.

Soziale und öffentliche Bedürfnisse

Grundsatz: Die Immobilien der Gemeinde sollen den sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Bedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner von Erlenbach gerecht werden.

Strategie: Bei der Nutzung oder Umnutzung der Immobilien ist stets die Gemeinwohlorientierung im Blick zu behalten. Gemeindeeigene Immobilien sollen bevorzugt für öffentliche oder gemeinnützige Zwecke bereitgestellt werden (z.B. Kulturzentren, bezahlbarer Wohnraum). Schulimmobilien sollen auch für öffentliche oder gemeinnützige Zwecke bereitgestellt werden.

2. Grundsätze und Strategien der Immobilien im Verwaltungsvermögen

Nutzungseffizienz und Flächenmanagement

Grundsatz: Immobilien sollten so genutzt werden, dass sie den grösstmöglichen Nutzen für die Gemeinde bieten. Dazu gehört die Maximierung der Nutzungsintensität und das Vermeiden von Leerstand oder ineffizienter Nutzung.

Strategie: Regelmässige Überprüfung der Flächennutzung und gegebenenfalls Neustrukturierung der Immobilien. Es könnten auch gemeinsame Nutzungen durch verschiedene kommunale Einrichtungen geprüft werden (Beispiel Feuerwehr und Tiefbau).

Mietobjekte respektive Anmieten in Drittobjekten dienen zur Deckung der temporären, teilweise auch längerfristigen Raumbedürfnisse.

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

Grundsatz: Immobilien sollen flexibel gestaltet und genutzt werden können, um auf veränderte Entwicklungen der Gemeindedienstleistungen reagieren zu können.

Strategie: Der Bau oder die Sanierung von Gebäuden sollte so erfolgen, dass eine flexible Nutzung auch für zukünftige Bedürfnisse möglich ist (z.B. Umbaufähigkeit für andere Nutzungsarten).

3. Grundsätze und Strategien der Schulimmobilien

(als Spezialfall des Verwaltungsvermögens)

Nutzungseffizienz und Flächenmanagement

Grundsatz: Immobilien sollten so genutzt werden, dass sie den grösstmöglichen Nutzen für die Schule bieten. Dazu gehört die Maximierung der Nutzungsintensität.

Strategie: Regelmässige Überprüfung der Flächennutzung und gegebenenfalls Neustrukturierung der Immobilien. Es werden auch gemeinsame Nutzungen durch verschiedene Institutionen regelmässig überprüft: Musik, Kurse, Vereine, Veranstaltungen etc.

4. Grundsätze und Strategien der Immobilien im Finanzvermögen

Allgemeines

Das Finanzvermögen wird aufgrund der Renditeziele in drei Kategorien eingeteilt:

1. Kategorie 1:
Diese Immobilien oder Grundstücke verfügen über eine Bruttorendite von mindestens 4.5% (Stand September 2024).
2. Kategorie 2:
Immobilien oder Grundstücke decken die Betriebskosten mit einer maximalen Nettorendite von 0-1%. Sie dienen unter anderem der Wohnbauförderung mit sozialem Wohnungsbau mit Kostenmiete oder Baurechtsabtretungen.
3. Kategorie 3:
Diese Immobilien oder Grundstücke haben bislang keine strategische Ausrichtung. Eine Objektstrategie pro Objekt mitsamt Handlungsempfehlung ist zu erarbeiten: Abwarten / Halten, Verkaufen, Erhalten, Verändern, Nachhaltig Entwickeln.

Strategische Nutzung und Entwicklung

Grundsatz: Immobilien sollen strategisch so genutzt werden, dass sie den Gemeindezielen entsprechen. Dazu zählen die Bereitstellung von Wohnraum, die Schaffung von öffentlichen Einrichtungen oder Gewerbeflächen zur Förderung der lokalen Wirtschaft.

Strategie: Die Entwicklung von Grundstücken und Gebäuden muss mit der langfristigen städtebaulichen Planung und dem Bedarf der Gemeinde abgestimmt sein.

Effiziente Vermögensnutzung

Grundsatz: Immobilien sollen so genutzt werden, dass sie einen Nutzen für die Gemeinde bieten. Dies kann durch adäquate Vermietung oder Verkauf von nicht mehr benötigten Immobilien geschehen.

Strategie: Ziel ist es, durch Mieteinnahmen oder Verkaufserlöse eine angemessene Rendite bzw. finanzielle Mittel für die Gemeinde zu generieren und gleichzeitig den Gemeinwohlauftrag zu erfüllen.

Anpassung an demografische und gesellschaftliche Entwicklungen

Grundsatz: Unser Immobilienmanagement passt sich an demografische Veränderungen, wie zum Beispiel den Zuzug oder die Altersentwicklung der Bevölkerung an. Das bedeutet, Wohnraum oder Infrastrukturen so zu planen, dass sie auch in Zukunft den Bedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner entsprechen.

Strategie: Der Fokus kann auf der Schaffung von barrierefreien Wohnungen, Pflegewohnungen oder bezahlbarem Wohnungsbau liegen.

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

Grundsatz: Immobilien sollen flexibel gestaltet und genutzt werden können, um auf veränderte demografische, wirtschaftliche oder gesellschaftliche Entwicklungen reagieren zu können.

Strategie: Der Bau oder die Sanierung von Gebäuden sollte so erfolgen, dass eine flexible Nutzung auch für zukünftige Bedürfnisse möglich ist (z.B. Umbaufähigkeit für andere Nutzungsarten).

H. Objektstrategien

Die Objektstrategien der Gemeinde Erlenbach bezieht sich auf die langfristige Planung und Bewirtschaftung der Immobilien, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Sie stellen einen Leitfaden dar, wie diese Immobilien verwaltet, genutzt und weiterentwickelt werden sollen, um sowohl wirtschaftliche als auch gesellschaftliche Ziele zu erreichen.

Die Objektstrategien formulieren die aufgrund der Immobilienstrategie (Ziff. 3) bzw. der Portfoliostrategie (Ziff. 7) abgeleiteten mittelfristigen Massnahmen und werden alle fünf Jahre fortgeschrieben.

Grundsätzlich wird zwischen folgenden Objektstrategien unterschieden:

- Abwarten / Halten
bedeutet: Notwendige Instandhaltungen und dringende Instandsetzungen von Bauteilen, meist aus Sicherheitsgründen (minimale Investitionen)
- Verkaufen
bedeutet: Verkauf der Liegenschaft oder des Grundstücks
- Erhalten
bedeutet: Normale Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, um den Werterhalt zu sichern
- Verändern
bedeutet: Modernisieren, Umnutzen, Aufstocken, Anbauen, Grundrissanpassungen und Neupositionierung
- Nachhaltig Entwickeln
bedeutet: Neubau oder Projektentwicklung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit

Die Objektstrategie dient dazu, eine optimale Nutzung der Immobilien im Einklang mit den Bedürfnissen der Gemeinde und ihren langfristigen Zielen zu gewährleisten.

1. Matrix der grundsätzlichen Objektstrategien

Bezeichnung	Strasse/Nr.	Objektstrategie (5 Jahre)	VV, FV, SL	Verwaltungs- / Finanzvermögen	GV Wert in T	Baujahr	Inventar
Alterszentrum Gehren	Im Spitzli 1	Erhalten	W	W	33'220	2015	
Überbauung Sandfelsen	Fritz G. Pfister-Weg 77,79,81,83,85	Erhalten	W	W	14'321	2012	
Überbauung Fischerweg	Fischerweg 6,8,10,16	Erhalten	FV	FV	7'399	1650/1893	Kommunal
Hallenbad im Allmendli	Im Allmendli 5	Erhalten	SL	W	5'450	2016	
Ruderklub (im Baurecht abgegeben)	Wydenstrasse 7	Verändern	W	W	430	1893	
Gemeindehaus	Seestrasse 59	Erhalten	W	W	88'70	1952	
Altes Gemeindehaus	Seestrasse 52	Erhalten	FV	FV	3'135	1850	Kommunal
Friedhofgebäude	Seestrasse 86b	Erhalten	W	W	1'180	2019	
Wohnhaus Seestr. 4	Seestrasse 4	Verändern	FV	FV	820	1890	
Klubhaus Segelvereinigung SVE	Fischerweg 22	Nachhaltig Entwickeln	FV	FV	240	1970	
Schulpavillon im Allmendli	Schulhausstrasse 68 / 68a	Nachhaltig Entwickeln	SL	W	2'972	2003	
Wohnhaus im Allmendli 7	Im Allmendli 7	Nachhaltig verändern	FV	FV	1'184	1936	
Schulhaus und Turnhalle Unterer Hitzberg	Schulhausstrasse 59	Nachhaltig Entwickeln	SL	W	9'635	1912	Kommunal
Schiffwarenhalle	Schiffandstrasse 2	Verändern	W	W	236	1939	Kommunal
Überbauung Dorfstrasse	Dorfstrasse 19,23,25,27	Erhalten	FV	FV	3'298	1650/1893	Kommunal
Kindergarten Lerchenberg	Weinbergstrasse 68 und 68a	Verändern	SL	W	2'538	1954/2001	
Turnhalle Oberer Hitzberg inkl. Werkstatt und Schülerklub	Schulhausstrasse 65	Nachhaltig Entwickeln	SL	W	13'650	1951	
Wohn- und Geschäftshaus "Rössli"	Seestrasse 51	Nachhaltig Entwickeln	FV	FV	2'670	1929	
Holzbad Wyden	Wydenweg 1	Erhalten	W	W	701	1902	Kommunal
Erlengut	Erlengutstrasse 1A	Erhalten	W	W	7'802	1830	Regional
Schulhaus Oberer Hitzberg (inkl. Aula und Schulverwaltung)	Schulhausstrasse 61 / 63	Nachhaltig Entwickeln	SL	W	4'000	1951	
Erlbacherhof (Restaurant und Saal)	Seestrasse 83	Nachhaltig Entwickeln	FV	FV	11'414	1961	
Erlebacherhus Valtella	Voa Sartons 39	Nachhaltig Entwickeln	W	W	2'959	1956	
Turngut	Schulhausstrasse 60	Erhalten	W	W	5'457	1450	Regional
Kindergarten Wallental	Wallentalstrasse 6	Erhalten	SL	W	3'245	1970	
Wohn- und Gewerbehäus	Bahnholzstrasse 23	Erhalten	FV	FV	3'216	1934	
Wohnhaus Laubholzstr. 77/79	Laubholzstrasse 77 / 79	Nachhaltig Entwickeln	FV	FV	1'688	1970	
Kinderkrippe im alten Winzerhaus	Schulhausstrasse 66	Erhalten	SL	W	1'180	1928	
Kindergarten Wanne	Rebstrasse 4	Erhalten	SL	W	2'206	1962	
Wohnhaus "Ankerhaus"	Schulhausstrasse 28	Erhalten	FV	FV	2'322	1750	Kommunal
Badli Winkel	Winkelstrasse 11 und 13	Nachhaltig Entwickeln	FV	FV	2'643	1937	
Wohnhaus im Allmendli 19	Im Allmendli 19	Erhalten	FV	FV	360	1931	
Feuerwehgebäude	Schulhausstrasse 32	Abwarten	W	W	1'450	1946	
Werkhof	Schulhausstrasse 35	Abwarten	W	W	921	1981	
Altes Schulhaus / Jugendhaus	Seestrasse 79	Verändern	W	W	2'508	1893	Kommunal
Wohnhaus Seestr. 2	Seestrasse 2	Erhalten	FV	FV	945	1834	
Wohnhaus im Allmendli 15	Im Allmendli 15	Erhalten	FV	FV	1'666	1924	
Wohnhaus "Zur Friedau"	Bahnholzstrasse 1	Verändern	FV	FV	2'090	1782	Regional
Sporthalle im Allmendli	Im Allmendli 1	Nachhaltig Entwickeln	SL	W	5'450	2016	
Pösti	Bahnholzstrasse 26	Verändern	FV	FV	3'378	1902	Kommunal
Garagegebäude bei Winkelpark	Winkelstrasse bei 7	Erhalten	FV	FV	44	k. A.	
Wohnhaus mit Laden Lerchenbergstr. 13	Lerchenbergstrasse 13	Abwarten	FV	FV	1'596	1909	
Wohnhaus Lerchenbergstr. 11	Lerchenbergstrasse 11	Abwarten	FV	FV	1'094	1909	
Dienierhaus	Bahnholzstrasse 18	Verändern	FV	FV	1'776	1896	Kommunal