

Leitbild



Immobilienleitbild

vom 9. Dezember 2024

46.001

IMMOBILIENLEITBILD

GEMEINDE STEINHAUSEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Steinhausen verfügt über ein umfangreiches Immobilienportfolio, bestehend aus mehr als 50 Bauten mit einem Gebäudeversicherungswert von über CHF 200 Millionen sowie über 100 Grundstücken (Stand 2024). Die Immobilienstrategie der Gemeinde verfolgt das Ziel, eine langfristig nachhaltige, effiziente und nutzungsgerechte Bewirtschaftung und Entwicklung dieses Immobilienportfolios zu sichern. Die Gemeinde betreibt dabei eine verantwortungsvolle Immobilienpolitik, die den Bedürfnissen der Gemeinde und deren Bevölkerung gerecht wird. Die folgenden Ausführungen dienen als Leitfaden für immobilienbezogene Entscheide. Dabei sind die verschiedenen Dimensionen – wie Bedarf, verfügbare Ressourcen, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Gesellschaft – stets situationsgerecht und ausgewogen zu berücksichtigen.

POLITISCHE ZIELE

Die Gemeinde nimmt eine Vorbildfunktion in der nachhaltigen Gestaltung und Nutzung ihrer Immobilien ein. Dies zeigt sich sowohl in der umweltbewussten Bauweise als auch in der effizienten und wirtschaftlichen Betriebsführung. Die Immobilienpolitik wird so gestaltet, dass sie die ökologischen und gesellschaftlichen Verpflichtungen der Gemeinde widerspiegelt und zur Förderung von Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung beiträgt. Immobilien werden somit nicht isoliert betrachtet, sondern als Mittel zur Erreichung gesamtgesellschaftlicher Ziele. Dabei zeigt sich die Gemeinde auch offen für Kooperationen mit Dritten. Die Gemeinde geht umsichtig mit ihren Baulandreserven um und verkauft grundsätzlich keine Immobilien.

Sie erwirbt nach Möglichkeit weitere Immobilien, sofern damit Bedürfnisse für die öffentliche Hand langfristig gesichert werden können.

IMMOBILIENMANAGEMENT

Eine klare Definition der Verantwortlichkeiten und Kompetenzen im Immobilienmanagement stellt sicher, dass alle Beteiligten ihre Rolle im Gesamtprozess kennen. Dieses Rollenverständnis wird durch eine klare und offene Kommunikation und die aktive Umsetzung der festgelegten Zuständigkeiten und Prozesse gefördert. Die Entscheidungen zum Immobilienmanagement werden rollen- und stufengerecht getroffen.

LANGFRISTIGE PLANUNG

Zur Unterstützung eines strategisch fundierten Immobilienmanagements erfasst die Gemeinde regelmässig Daten zu Zustand und Nutzung ihrer Liegenschaften. Diese Daten bilden die Grundlage für eine transparente Entscheidungsfindung und ermöglichen eine zielgerichtete Steuerung des Immobilienportfolios. Investitionen werden dabei so geplant, dass sie den langfristigen Werterhalt der Immobilien sichern. Damit schafft die Gemeinde eine Grundlage für eine verlässliche Finanz- und Ressourcenplanung.

NACHHALTIGES BAUEN

Um eine hohe bauliche und räumliche Qualität sowie Nachhaltigkeit der Gemeindebauten sicherzustellen, werden Bau- und Energiestandards festgelegt und umgesetzt. Sämtliche Neubauten und Instandsetzungen werden lebenszyklusorientiert geplant, um eine langfristige Kosteneffizienz zu erreichen. Die Gebäude sollen möglichst nutzungsflexibel (um-)gebaut werden. Die Gemeinde definiert für den Umgang mit ihren Immobilien ambitionierte, jedoch realistisch erreichbare Nachhaltigkeitsziele. Erweiterungen, Umbauten und Instandsetzungen sind gegenüber reinen Neubauten bevorzugt zu prüfen. Wo möglich werden regionale Ressourcen genutzt und kurze Transportwege eingehalten, um die ökologische Bilanz der Bauprojekte weiter zu verbessern und die lokale Wirtschaft zu stärken.

NUTZUNG

Das Immobilienportfolio dient in erster Linie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Es soll vorrangig aus Objekten im Eigentum der Gemeinde bestehen. In begründeten Fällen können Mietverhältnisse mit Dritteigentümer/-innen eingegangen werden. Massgebend ist dabei primär die Wirtschaftlichkeit. Immobilien, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht beansprucht werden, können an Dritte vermietet werden. Wo private Nutzungen infrage kommen, wird darauf geachtet, dass diese einen klaren Mehrwert für die Bevölkerung oder das Gewerbe bieten.

FREIRÄUME

Öffentliche Räume werden so gestaltet, dass sie die soziale Interaktion innerhalb der Bevölkerung fördern. Die Gemeinde legt Wert auf eine hohe Aufenthaltsqualität und eine vielfältige Nutzung der Innen- und Außenräume, die Menschen verschiedener Altersgruppen und Interessen anziehen. Diese Strategie fördert den sozialen Zusammenhalt und die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes. Der Erhalt und die Schaffung von Grünflächen im öffentlichen Raum verbessern die Aufenthaltsqualität, tragen zur Hitzeminderung bei und fördern die Biodiversität in bebauten Gebieten.

BETRIEBSOPTIMIERUNG

Um die Betriebskosten tief zu halten und Ressourcen effizient zu nutzen, optimiert die Gemeinde fortlaufend die Betriebsführung ihrer Immobilien. Sie führt ein Monitoring-System, das eine regelmässige Überwachung der Betriebsabläufe und Energienutzung ermöglicht. Durch die Anwendung fortschrittlicher Gebäudetechnologien steigert die Gemeinde die Energieeffizienz und wirtschaftet nachhaltiger. Des Weiteren sensibilisiert sie die Nutzer/-innen für einen bewussten und sparsamen Umgang mit den genutzten Räumen.

Gemeinde Steinhäusen

Bahnhofstrasse 3

Postfach

6312 Steinhäusen

Telefon 041 748 11 11

info@steinhausen.ch

www.steinhausen.ch