

# Immobilienstrategie Stadt Dietikon 2040

Immobilienpolitik | Immobilienmanagement und  
Masterplan Immobilien | Energie und Nachhaltigkeit



Version 1.0 / September 2017



# Impressum

---

## **Auftraggeber**

Stadt Dietikon

Hochbauabteilung

Bremgartnerstrasse 22

8953 Dietikon

Tel.: +41 44 744 36 10

- Tonini Esther, Hochbauvorsteherin
- Baumgartner Peter, Leiter Hochbauabteilung
- Zurbuchen Peter, Projektleiter Immobilienstrategie

## **Auftragnehmer**

Amstein + Walthert AG

Andreasstrasse 11

8050 Zürich

Tel.: +41 44 305 91 11

Fax: +41 44 305 92 14

- Baumgartner Andreas, Projektleiter
- Huterer Andreas, Ko-Referat
- Fritschi Reto, Projektbearbeitung

# Dietikon plant langfristig

## Ausgangslage

Dank der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren, einem attraktiven Wirtschaftsangebot und zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten gehört Dietikon zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsgebiet im Kanton Zürich. So stieg die Einwohnerzahl von 2010 bis 2015 um gut 13% auf 26'000 Personen an. Dieser Trend dürfte sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Entsprechend ist auch die Stadtverwaltung, welche im Dienste der Öffentlichkeit agiert, auf über 450 Mitarbeitende und 300 Lehrpersonen angewachsen. Zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben hält die Stadt Dietikon 2015 ein Immobilienportfolio von 146 Einzelgebäuden mit einem Versicherungswert von über 300 Mio. CHF.

## Entwicklung Immobilienportfolio

Die Entwicklung, Planung, und Bewirtschaftung dieses Portfolios ist anspruchsvoll. So braucht es strategische Überlegungen zur langfristigen Ent-

wicklung des Hochbauportfolios, eine klare Vorstellung zur Organisation und Abgrenzung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten auf strategischer und operativer Ebene sowie eine langfristige, bauliche, betriebliche, energetische und bedürfnisorientierte Erneuerungsplanung des Gesamtportfolios.

## Immobilienstrategie Dietikon

Die «Immobilienstrategie Stadt Dietikon» vom 29. März 2017, ein Gemeinschaftswerk der städtischen Verwaltung, Politik und externer Unterstützung stärkt das städtische Immobilienmanagement hinsichtlich diesen Aufgaben.

Die neue strategische Ausrichtung der kommunalen Immobilien orientiert sich an den politischen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen und berücksichtigt dabei insbesondere die bestehenden politischen und strategischen Zielsetzungen. Auf Stufe Portfolio, Teilportfolio und Objekt wurden Ziele und Strategien defi-

niert. Ferner wurden mit dem «Masterplan Immobilien» und dem «Energie- und Treibhausgas-Absenckpfad» zwei neue Instrumente für die langfristige, strategische Erneuerungsplanung des Gesamtportfolios entwickelt und eingeführt. Mit dem «Portfoliomanagement», welches strategische Entscheidungsgrundlagen zuhanden der Immobilienkommission erarbeitet, und der «Immobilienkommission», die als vorberatende Kommission des Stadtrates für strategische Immobilienentscheide agiert, wurden zwei neue organisatorische Einheiten geschaffen.

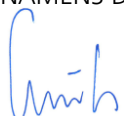
## Zusammenfassung

Diese Massnahmen ermöglichen eine ganzheitliche, effiziente, zukunftsgerichtete und nachhaltige Erneuerung und Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios.

Das vorliegende Dokument ist eine Zusammenfassung der zentralen Elemente der Immobilienstrategie.

Dietikon, 22. Mai 2017

NAMENS DES STADTRATES



Otto Müller  
Stadtpräsident



Dr. Karin Hauser  
Stadtschreiberin

## «Die Stadt Dietikon setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung der öffentlichen Bauten und Liegenschaften ein ...»

### Immobilienpolitik

Die Immobilienpolitik gibt die Leitplanken und die grundsätzliche Ausrichtung im Umgang mit sämtlichen kommunalen Liegenschaften vor. Politik und Verwaltung sind einer nachhaltigen Siedlungs- und Immobilienentwicklung verpflichtet. Diese berücksichtigt die drei Dimensionen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft (Art. 1, Abs. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Dietikon).

Ferner orientiert sich die Immobilienstrategie der Stadt Dietikon an den Leitsätzen und Zielen des Regierungsprogrammes der aktuellen Legislaturperiode, den langfristig ausgerichteten Zielen der Stadtentwicklungsstrategie im Bereich der öffentlichen Bauten und Liegenschaften, der Geschäftsordnung des Stadtrates sowie den Zielvorgaben des Labels Energiestadt Gold.

### Übergeordnete Ziele

Für die Immobilien und Landreserven der Stadt Dietikon wurden, unter Berücksichtigung der politischen und strategischen Vorgaben, übergeordnete Ziele und Strategien entwickelt. Diese bilden das Leitbild für die Ausarbeitung und Umsetzung der Teilportfolio- und Objektstrategien.

### Immobilienpolitik    **Verwaltungs-** **vermögen (Ziel 1)**

Die Stadt Dietikon erstellt und hält betriebseigene Immobilien zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeiten sowie öffentlicher und sozialpolitischer Aufgaben. Die Liegenschaften erfüllen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzer unter Berücksichtigung des zukünftigen Flächenbedarfs.

### Immobilienpolitik **Finanzvermögen** **(Ziel 2):** Die Stadt Dietikon hält Immobilien im Finanzvermögen primär aus

strategischen Überlegungen. Sie dienen als Reserve für die zukünftigen Bedürfnisse des Verwaltungsvermögens. Geführt werden sie renditeorientiert.

### Immobilienmanagement **(Ziel 3)**

Die Stadt erstellt und bewirtschaftet die betriebseigenen Immobilien effizient, mit klaren Vorgaben der Standards und tiefen Lebenszykluskosten. Sie stellt hohe Ansprüche an den Städtebau, die Architektur und die Bauqualität.

### Landreserven **(Ziel 4)**

Die Stadt betreibt ein aktives, zukunfts- und zielgerichtetes Bodenmanagement.

### Nachhaltigkeit **(Ziel 5)**

Die Stadt orientiert sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und den Prinzipien der Nachhaltigen Entwicklung.

### Strategien Immobilienpolitik **Verwaltungsvermögen (Ziel 1)**

- Die Stadt stellt den unterschiedlichen Nutzern (Verwaltung, Schulen, Alterszentrum, weitere) ein attraktives Raumangebot zur Verfügung.
- Die Stadt hält, erstellt oder erwirbt Liegenschaften an strategisch wichtigen Standorten, um diese zu entwickeln und der erwünschten Nutzung zuzuführen. Die Stadtverwaltung begrenzt sich auf wenige, zentrale Standorte.
- Die Stadt betreibt ein strategisches Flächenmanagement. Sie nutzt die vorhandenen Flächen optimal. Das Portfolio wird kritisch hinterfragt und überprüft. Künftig benötigte Flächen werden vorausschauend erkannt, geplant und bereitgestellt. Es werden genügend Raumreserven eingeplant.

### Strategien Immobilienpolitik **Finanzvermögen (Ziel 2)**

- Immobilien im Finanzvermögen stellen für die Stadt eine Anlagemöglichkeit dar. Die Liegenschaftserträge übersteigen die Aufwendungen aus Personal- und Sachaufwand, kalkulatorischen Zinsen, betriebsnotwendigen Abschreibungen und Unterhalt. Eine Vollkostenrechnung schafft Transparenz und gibt Auskunft über die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.
- Aus sozialpolitischen Gründen unterstützt die Stadt die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum für Bedürftige und Benachteiligte.

## «... und hat die Übersicht über Ihren Immobilienbestand.»

Gliederung der kommunalen Liegenschaften (Stand 2015)	Anzahl Gebäude	Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> ]	Neuwert** [Mio. CHF]
<b>Gesamtportfolio*</b>	<b>146</b>	<b>394'000</b>	<b>324</b>
<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>96</b>	<b>329'000</b>	<b>274</b>
Teilportfolio Schulen	44	186'000	134
Teilportfolio Verwaltung & Kultur	5	46'000	37
Teilportfolio Alterswohnen	5	29'000	57
Teilportfolio Sicherheit, Gesundheit & Sport	17	37'000	36
Teilportfolio Infrastruktur	25	21'000	10
Teilportfolio Landreserven Verwaltungsvermögen	71 <sup>1)</sup>	35 <sup>2)</sup>	n/a
<b>Finanzvermögen</b>	<b>50</b>	<b>65'000</b>	<b>50</b>
Teilportfolio Wohnen & Gewerbe	35	58'000	47
Teilportfolio Kleinbauten	15	7'000	2
Teilportfolio Landreserven Finanzvermögen	86 <sup>1)</sup>	78 <sup>2)</sup>	n/a
<b>Mietliegenschaften</b>	<b>16<sup>3)</sup></b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
zu Teilportfolio Schulen	13 <sup>3)</sup>	n/a	n/a
zu Teilportfolio Verwaltung & Kultur	3 <sup>3)</sup>	2'339 <sup>4)</sup>	n/a

*Hinweis:* n/a: keine Angaben oder nicht anwendbar; \*ohne Mietliegenschaften; \*\*Versicherungswert; <sup>1)</sup>Anzahl Parzellen; <sup>2)</sup>Parzellenfläche [ha]; <sup>3)</sup>Partielle Gebäudenutzung; <sup>4)</sup>Mietfläche [m<sup>2</sup>]

### Teilportfoliogliederung

Der Immobilienbestand der Stadt Dietikon wird - nebst der klassischen Unterscheidung zwischen Verwaltungs- und Finanzvermögen - betriebsorientiert in Teilportfolios unterteilt. Die Segmentierung unterstützt eine differenziertere Betrachtung des Gesamtportfolios sowie der Strategiebildung auf Stufe Teilportfolio.

### Verwaltungsvermögen

Die Stadt hält 96 Gebäude im Verwaltungsvermögen. Sie dienen der öffentlichen Aufgabenerfüllung, haben ein Gesamtvolumen von rund 329'000 m<sup>3</sup> und einen Neuwert von 274 Mio. CHF. Zudem besitzt die Stadt Dietikon 71 Parzellen unbebautes Land im Verwal-

tungsvermögen. Es werden die Teilportfolios «Schulen», «Verwaltung & Kultur», «Alterswohnen», «Sicherheit, Gesundheit & Sport», «Infrastruktur» und «Landreserven» geführt.

### Finanzvermögen

Weiter hält die Stadt 50 Gebäude im Finanzvermögen. Sie dienen zur Standortsicherung, als Reserve für zukünftige Bedürfnisse der Verwaltung oder als Verhandlungsmasse bei städtischen Immobiliengeschäften. Das Finanzvermögen wird renditeorientiert geführt. Das Gesamtvolumen umfasst rund 65'000 m<sup>3</sup> und der Versicherungswert wird auf rund 50 Mio. CHF geschätzt. Im Finanzvermögen hält die Stadt weitere 86 unbebaute Parzellen.

Das Finanzvermögen ist in die Teilportfolios «Wohnen & Gewerbe», «Kleinbauten» und «Landreserven» unterteilt.

### Mietliegenschaften

Ergänzend zu den Vermögenswerten im Verwaltungs- und Finanzvermögen mietet die Stadt Gebäudeteile von insgesamt 16 Schul- und Verwaltungliegenschaften. Für die Stadtverwaltung wird in drei Liegenschaften eine Fläche von insgesamt 2'350 m<sup>2</sup> angemietet. Durch Anmiete werden einerseits kurzfristige Bedürfnisse erfüllt oder Flächen bereitgestellt, welche im Eigentum nicht realisiert werden können.

## «Die Stadt Dietikon entwickelt ihr Portfolio ganzheitlich, mit Blick auf die nächsten 20 Jahre ...»

Immobilien lassen sich nicht von heute auf morgen an neue Gegebenheiten anpassen. Von einer Projektidee bis zum neuen oder renovierten Gebäude vergehen in der Regel mehrere Jahre. Jeder Investitionsentscheid hat somit langfristige Konsequenzen. Hier setzt nachhaltiges Immobilienmanagement an. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltrelevante Aspekte werden vorausschauend einbezogen. Dank diesem ganzheitlichen und zukunftsorientierten Ansatz können Erfolgsfaktoren und Risiken, die bei einer einseitigen Betrachtungsweise leicht übersehen würden, phasengerecht in Entschiede einfließen.

Nachhaltiges Immobilienmanagement ist ein Optimierungsprozess am Immobilienbestand sowie am Einzelobjekt.

Es gewährleistet, dass die Liegenschaften fit bleiben für die Zukunft und ihre Konkurrenzfähigkeit behalten. Gleichzeitig trägt es zur Minderung gesamtgesellschaftlicher Probleme wie der Klimaerwärmung oder dem Energieverbrauch bei. Je längerfristiger die Ausrichtung ist und je fundierter die Entscheidungsgrundlagen sind, desto eher entstehen Mehrwerte für die Stadt, die Bevölkerung und die Umwelt.

Die Stadt Dietikon hat die Chancen erkannt. Sie entwickelt ihr Portfolio schrittweise, ganzheitlich und mit Blick auf die nächsten 20 Jahre. Dabei wird auf betriebliche und bauliche Bedürfnisse, gesellschaftliche Zielsetzungen sowie energetische Anforderungen fokussiert. Dies gewährleistet, dass die

getätigten Investitionen langfristig gesichert und gesellschaftlich akzeptiert bleiben.

### **Immobilienmanagement (Ziel 3)**

Die Stadt erstellt und bewirtschaftet die betriebseigenen Immobilien effizient, mit klaren Vorgaben der Standards und tiefen Lebenszykluskosten. Sie stellt hohe Ansprüche an den Städtebau, die Architektur und die Bauqualität.

### **Landreserven (Ziel 4)**

Die Stadt betreibt ein aktives, zukunfts- und zielgerichtetes Bodenmanagement.

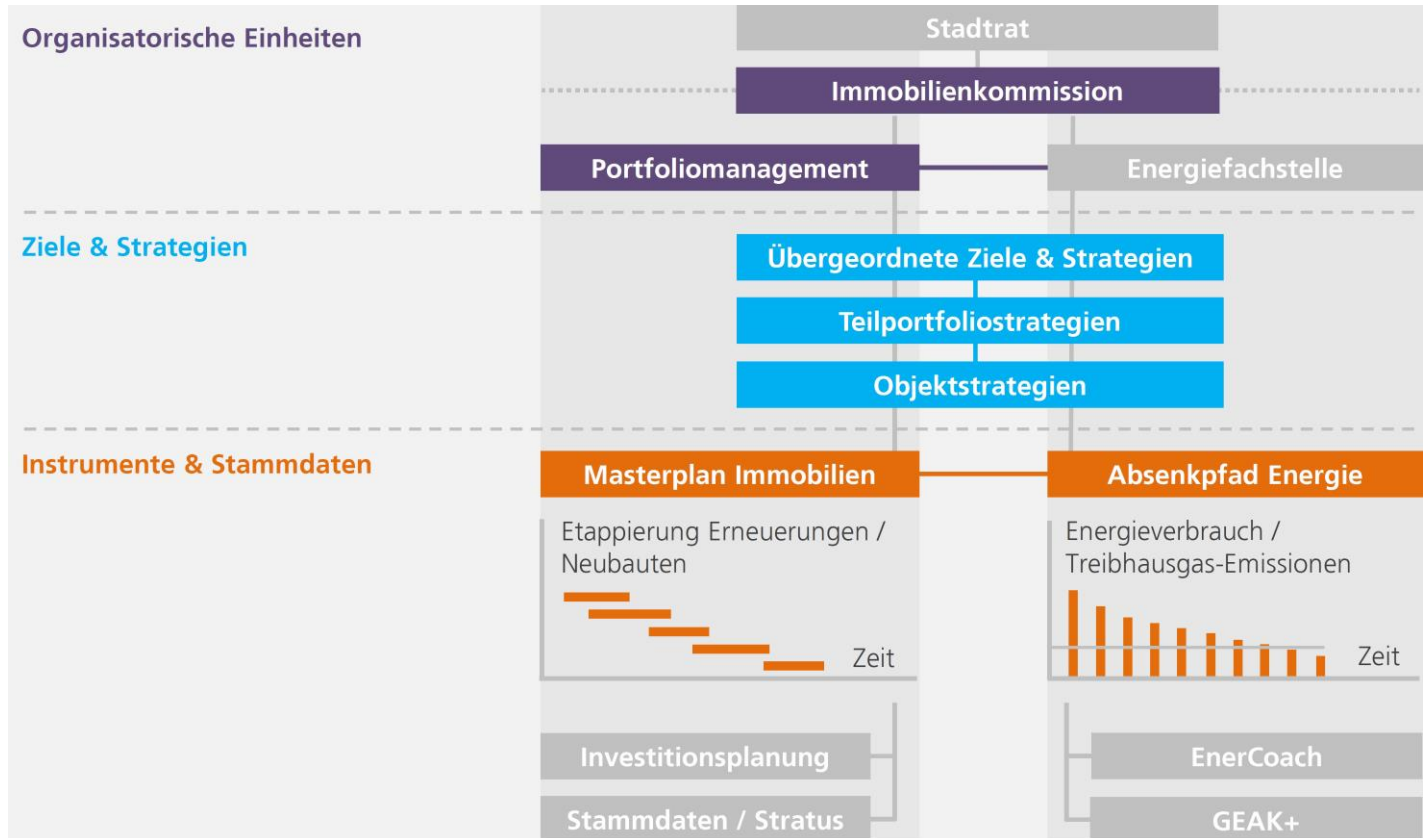
### **Strategien Immobilienmanagement (Ziel 3)**

- Die zentrale Bewirtschaftung der Liegenschaften und deren Infrastruktur stützen sich auf zweckmässige Prozesse, klare Zielvorgaben und Verantwortlichkeiten.
- Der bauliche und energetische Zustand der Immobilien ist bekannt und die Instandhaltung, Instandsetzung und Erweiterung - unter Berücksichtigung des kurz, mittel und langfristigen Raumbedarfs - werden systematisch geplant.
- Die Immobilien befinden sich grundsätzlich in städtischem Eigentum. Andere Lösungen sind unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten in begründeten Fällen möglich.

### **Strategien Landreserven (Ziel 4)**

- Die Stadt erkennt, erwirbt und bewirtschaftet Schlüsselgrundstücke an strategisch günstigen Standorten (Baulandreserven).
- Die Mobilisierung von strategischen Landreserven erfolgt stets im Sinne einer qualitätsvollen, inneren Verdichtung und soll zugunsten der Umwelt (z.B. Erhalt Kulturland), der Gesellschaft (z.B. soziale Durchmischung) oder der Wirtschaftlichkeit (z.B. tiefe Infrastrukturkosten) erfolgen.
- Abtretungen von städtischen Grundstücken erfolgen grundsätzlich im Baurecht an gemeinnützige Bauträger.

## «... und verfügt über geeignete Strukturen für ein effizientes Immobilienmanagement.»



*Hinweis:* Bestehende (grau eingefärbt) und neue (farbig) organisatorische und strategische Elemente und Instrumente für ein nachhaltiges Immobilienmanagement.

### Übergeordnete Ziele & Strategien

Für die Immobilien und die Landreserven der Stadt Dietikon wurden, unter Berücksichtigung der politischen und strategischen Vorgaben, übergeordnete Ziele und Strategien entwickelt. Diese bilden das Leitbild für die Teilportfolio- und Objektstrategien und decken die Bereiche Immobilienpolitik, mit Unterscheidung des Verwaltungs- und Finanzvermögens, das Immobilienmanagement, die Landreserven und die Nachhaltigkeit ab (siehe Ziele und Strategien Seite 4, 6 und 11).

### Teilportfoliostrategien

Durch die Überführung des Leitbildes in Teilportfolio- und Objektstrategien können die Vorgaben gezielt umgesetzt und die Zielerreichung stufengerecht überprüft werden. Die Teilportfoliostrategien decken die Bedürfnisse der Nutzer, die Aspekte von Bau und Betrieb sowie organisatorische und finanzielle Aspekte ab. Sie dienen als Leitplanke für die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Verwertung der Liegenschaften innerhalb des jeweiligen Teilportfolios.

### Objektstrategien

Die Objektstrategie - in Form eines zusammenfassenden Berichts - stellt ein Kommunikations- und Informationsinstrument dar. Sie wird für wichtige Objekte erstellt und periodisch - unter Einbezug der Immobilienstrategie - aktualisiert. Eine klassische Objektstrategie umfasst eine Bestandsanalyse des Gebäudes (Rahmenbedingungen, bauliche und energetische Anforderungen), eine Bedarfsanalyse der Nutzer (betriebliche Bedürfnisse) und eine daraus abgeleitete Handlungsempfehlung für den Umgang mit der Immobilie über die nächsten 10 Jahre.

## «Die Stadt Dietikon hat die passenden organisatorischen Einheiten für die Steuerung der Immobilienprozesse ...»



### Immobilienkommission

Die Immobilienkommission ist eine vorberatende Kommission des Stadtrates. Während die Baukommission operative Geschäfte wie das Kreditwesen und die Auftragsvergaben im Bauwesen behandelt, ist die Immobilienkommission für strategische Immobilienentscheide zuständig.

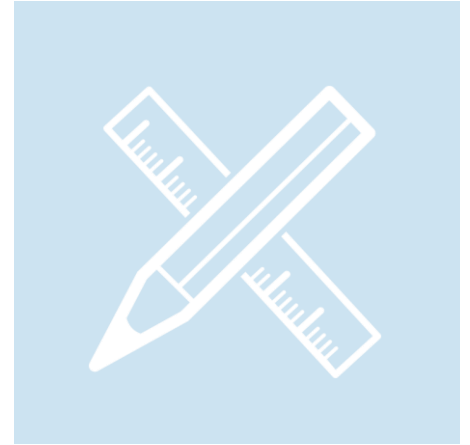
Als wesentliche Aufgabe vollzieht und überwacht die Immobilienkommission die stadträtlichen Vorgaben der Immobilienstrategie. Sie führt das Portfoliomanagement und koordiniert zwischen den strategischen und operativen Ebenen von Portfoliomanagement, Baumanagement und Bewirtschaftung. Sie führt eine Übersicht über den Ist- und Soll-Zustand des Immobilienportfolios und verantwortet die periodischen Zustandsanalysen der Liegenschaften sowie die Bedarfsplanungen. Sie führt den Masterplan Immobilien, definiert Projektaufträge und verabschiedet diese zu Händen des Baumanagements.



### Portfoliomanagement

Das Portfoliomanagement stellt die Weiterentwicklung des Portfolios nach stadträtlichen Vorgaben sicher. Es arbeitet transparent und verwendet dazu geeigneten Instrumente, wie den Masterplan Immobilien und den Energie- und Treibhausgasabsenkpfad. Das Portfoliomanagement erarbeitet abteilungsübergreifend strategische Entscheidungsgrundlagen zuhanden der Immobilienkommission. Diese reichen von strategischen Berichten über Bedarfsanalysen und Machbarkeitsstudien auf Objektstufe bis hin zur langfristigen Massnahmen- und Investitionsplanung auf Stufe Portfolio. Dazu werden der bauliche Zustand der Immobilien und die Flächenbedürfnisse der Betreiber mit den städtischen Vorgaben und insbesondere der Immobilienstrategie abgeglichen.

Ferner erarbeitet das Portfoliomanagement Standards für die Gebäude (Flächen-, Ausbau-, Energiestandard etc.), stellt das Vertragsmanagement für das Portfolio sicher und bereitet Grundstücksgeschäfte vor.



### Instrumente & Stammdaten

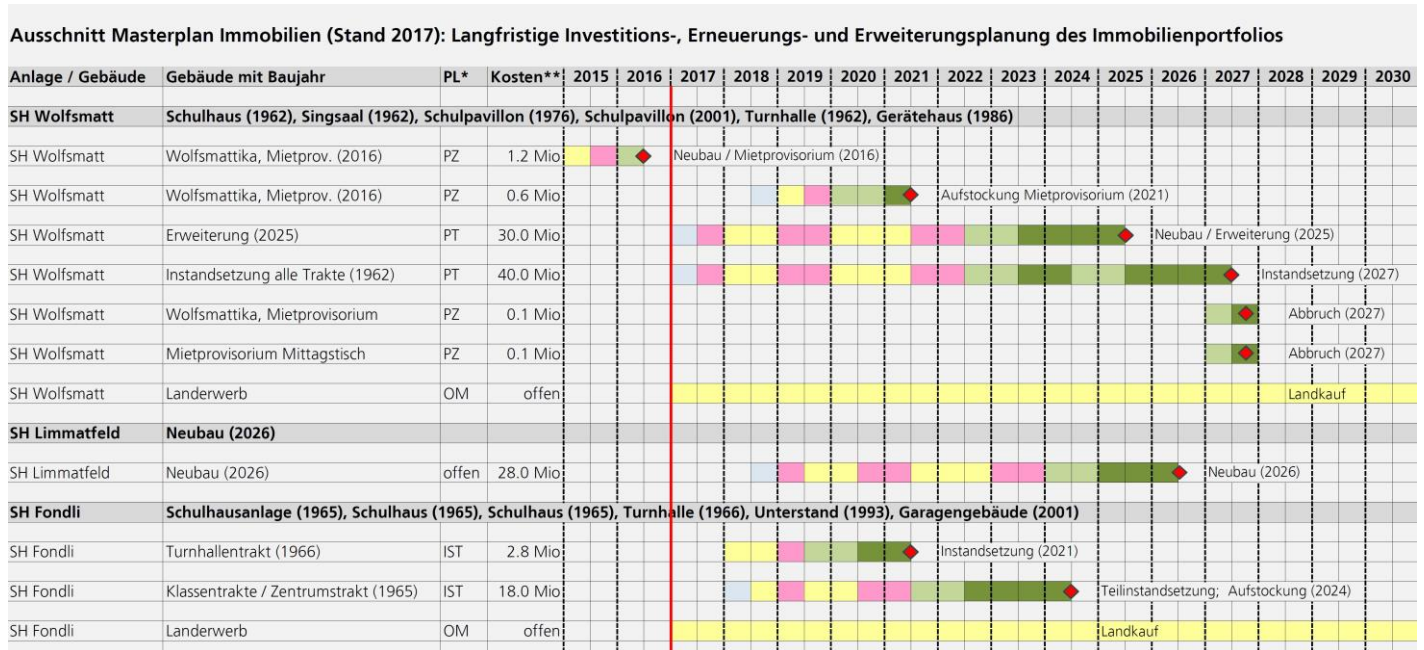
Nebst der passenden Organisationsstruktur und Arbeitsprozessen sind geeignete Instrumente zentral für die Steuerung der Immobilienentwicklung. Folgende Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung:

- Investitionsplanung: Excelbasierte Liste zur Erfassung der Investitionskosten mit einem Zeithorizont von zwei Legislaturperioden, also von 8 Jahren;
- Masterplan Immobilien: Excelbasiertes Tool mit grafischer Darstellung der Investitionen, Planungs- und Realisierungszeiten aller relevanten Immobilien 2015 - 2040;
- Absenkpfad Energie: Excelbasiertes Prognosetool für Primärenergie- und Treibhausgasemissionen 2015 - 2050.

Diese Instrumente referenzieren auf einheitlich erfasste und zentral geführte Grundlagendaten: Stratus, EnerCoach, GEAK+, Liegenschaftenliste. Bei der Einführung neuer Instrumente gilt es nebst deren Wirksamkeit stets deren Praktikabilität und Betriebskosten miteinzubeziehen.



## «... und plant mit geeigneten Instrumenten, transparent und weitsichtig.»



*Hinweis:* \*Projektleiter/-in (PL); \*\*Investitionsplanung Hochbauabteilung 2015 - 2040 in CHF;

*Legende:* blau (Aufgabendefinition): Projektdefinition, Machbarkeitsstudie, definitive Bestellung; gelb: Wettbewerb, Planerwahlverfahren, Projektierung; pink (politische Prozesse und Entscheide): Wettbewerbskredit, Projektierungskredit, Objektkredit; hellgrün: Vorbereitung Ausführung; dunkelgrün: Realisierung; rot: Übergabe

### Masterplan Immobilien

Der Masterplan Immobilien (MPI) ist ein Tool des Portfoliomanagements und der Immobilienkommission zur langfristigen Investitionsplanung der Entwicklung des Immobilienportfolios bis ins Jahr 2040. Es schafft die nötige Übersicht und dient als Kommunikationsinstrument.

Auf Grundlage der baulichen Anforderungen (u.a. Zustand der Bausubstanz), der betrieblichen Bedürfnisse (u.a. künftiger Raumbedarf) und den energetischen Anforderungen (u.a. Energieeffizienz und Erneuerbare Energien) werden Erneuerungs-, Erweiterungs- und Rückbaumassnahmen geplant, Immobilienerwerb und Veräusserungen koordiniert und der Investitionsbedarf abgeschätzt.

### Ziele

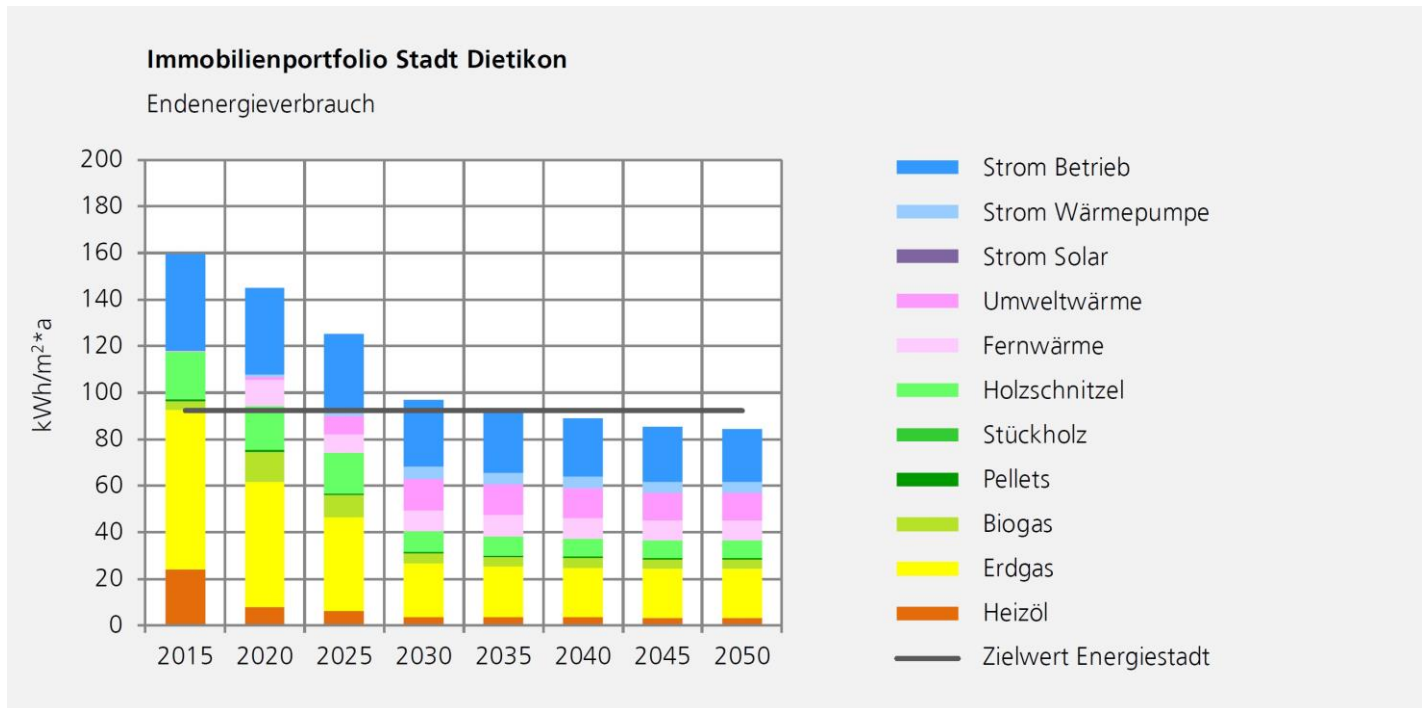
Der Masterplan Immobilien berücksichtigt folgende Zielsetzungen:

- Übersichtliche Langfristplanung der finanziellen und personellen Ressourcen sowie der baulichen Massnahmen am kommunalen Immobilienportfolio;
- Grafisch attraktive und leicht lesbare Darstellung der Bauprojekte inklusive Investitionsbedarf als Informations- und Kommunikationsgrundlage gegenüber Verwaltung, Politik und Bevölkerung;
- Einfache Bedienbarkeit und geringer Migrationsaufwand bei allfälliger Überführung des Tools in ein anderes Instrument;
- Darstellen von Abhängigkeiten der einzelnen Projekte untereinander.

### Wechselwirkungen

Die Instrumente Masterplan Immobilien und Absenkepfad Energie stehen in Abhängigkeit und Wechselwirkung. Änderungen in einem Tool haben Auswirkungen auf das Andere - eine regelmässige Aktualisierung und Abstimmung ist wichtig.

## «Als Energiestadt Gold übernimmt Dietikon mit dem «Energie- und Treibhausgasabsenckpfad» Verantwortung ...»



### Absenckpfad

Der Energie- und Treibhausgas-Absenckpfad ist ein Instrument für die langfristige, strategische und energetische Erneuerungsplanung des Gesamtportfolios. Anhand der geplanten energetischen Erneuerungsmassnahmen an Gebäuden und Anlagen können zukünftige Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen modelliert und dem Ist-Zustand gegenübergestellt werden.

### Erneuerungsmassnahmen

Baumassnahmen werden objektspezifisch anhand der stadt-eigenen, energetischen Gebäudestandards definiert und gemäss dem Masterplan Immobilien terminiert. Bei Ersatz des Heizsystems werden erneuerbare Energien oder Abwärme nutzende Systeme auf Basis des Energieplans angenommen.

Die beabsichtigten Massnahmen fliesen sowohl in den Absenckpfad wie in den Masterplan ein.

### Zielerreichung

Für die «Endenergie», «Primärenergie gesamt», «Primärenergie nicht-erneuerbar», «Treibhausgasemissionen» und die «Minergie-Kennzahl» werden Zielgrössen festgehalten. Die Zielwerte bezüglich Endenergie, Primärenergie gesamt und Primärenergie nicht-erneuerbar werden, nach heutigem Planungs- und Wissensstand, erreicht. Bezüglich Treibhausgasemissionen und der Minergie-Kennzahl liegt die Stadt über dem Zielwert. Dies hängt mit dem hohen Anteil an nicht-erneuerbarem Erdgas im Portfolio respektive mit der starken Gewichtung des Stroms bei Minergie zusammen. Eine regelmässige Aktualisierung des

Absenckpfades über das ganze Immobilien-Portfolio zeigt den geplanten Stand der Zielerreichung und den all-fälligen Bedarf für zusätzliche Massnahmen auf.

### Energetische Ausrichtung

Erweiterungen und Neubauten haben einen grossen Einfluss auf sämtliche Zielgrössen. Neubauten anstelle von Erneuerungen sollten von Fall zu Fall geprüft werden. Weiter gilt es im Sinne der ökologischen Gleichwertigkeit beim Wechsel des Energieträgers vermehrt auf Fern- und Umweltwärme anstelle von Erdgas zu setzen. Nicht zuletzt trägt erneuerbarer Strom, wie er bereits heute zu 100% bezogen wird, wesentlich zur Erreichung der gesetzten Ziele bei.

## «... und stellt sich den globalen Herausforderungen des Klimawandels und des steigenden Energieverbrauchs.»

80% der in der Schweiz verbrauchten Energieressourcen wie Erdöl, Erdgas und nukleare Brennelemente stammen aus dem Ausland. Die Verbrennung fossiler Brenn- und Treibstoffe verursacht erhebliche Umweltbelastungen. So haben nationale, kantonale und kommunale Initiativen zum Ziel, die Energieversorgung nachhaltiger zu gestalten. Dies ist nur mit einer Reduktion und Dekarbonisierung des Energieverbrauchs möglich.

Auch die Stadt Dietikon hat sich für die städtischen Immobilien eine Reduktion des Endenergieverbrauchs sowie die Förderung von erneuerbaren Ener-

gieträgern zum Ziel gesetzt: So hat das städtische Gasnetz bereits heute einen Biogasanteil von 20% und der eingekaufte Strom einen erneuerbaren Energieanteil von 100%.

Die energetische Komponente der Immobilienstrategie gewinnt zunehmend an Relevanz. Nicht zuletzt auch darum, weil die Stadt Dietikon seit 2015 das Label Energiestadt GOLD führt. Dieses verpflichtet sie zu einer nachhaltigen Entwicklung mit energetischem Fokus. So orientiert sich Dietikon am langfristigen Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft. Im Aktivitätenprogramm 2015-2019 von Energiestadt

Dietikon ist die Erarbeitung eines energetischen Erneuerungskonzepts mit einer detaillierten energetischen Bestandsaufnahme sowie einer langfristigen Massnahmenplanung enthalten. Im Zuge der Projektförderung von EnergieSchweiz 2016/2017 für Gemeinden und Energiestädte wurde der Grundstein für den Energie- und Treibhausgas-Absenkepfad für das städtische Immobilienportfolio gelegt.

### **Energie und Nachhaltigkeit (Ziel 5):**

Die Stadt orientiert sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und den Prinzipien der Nachhaltigen Entwicklung.

### **Strategien Nachhaltigkeit (Ziel 5)**

- Die Stadt Dietikon reduziert den Energieverbrauch sowie die Treibhausgasemissionen über das städtische Immobilienportfolio gemäss dem Energie- und Treibhausgas-Absenkepfad für das Immobilienportfolio der Stadt Dietikon und fördert erneuerbare Energien und energieeffiziente Systeme und Anlagen. Sie führt dazu ein Monitoring.
- Energetische Massnahmen, insbesondere an der Gebäudehülle, werden falls möglich an die baulichen Erneuerungszyklen gebunden.
- Investitionsentscheidungen bei der Entwicklung, Planung, Bau und Bewirtschaftung von Liegenschaften werden in der Regel nach messbaren Kriterien und Indikatoren der Nachhaltigen Entwicklung in den drei Bereichen Gesellschaft, Ökonomie und Ökologie bewertet.



Stadt Dietikon  
Hochbauabteilung  
Bremgartnerstrasse 22  
8953 Dietikon  
Tel. 044 744 36 10  
hochbauabteilung@dietikon.ch  
www.dietikon.ch