

IMMOBILIENSTRATEGIE DER STADT BÜLACH 2025 – 2032



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Einleitung.....	3
1.1 Einbettung der Immobilienstrategie	4
1.2 Ergänzende Einflussgrössen, Weisungen und Standards.....	4
1.3 Kompetenzzentrum Immobilien	4
2 Leitlinien.....	6
2.1 Organisation	6
2.2 Ausrichtung	6
2.3 Gesellschaft	7
2.4 Wirtschaft	7
2.5 Umwelt.....	7
3 Strategische Ziele	9
3.1 Effiziente Verwaltungsorganisation	10
3.2 Systematische Planung und Steuerung.....	11
3.3 Nachhaltiges Portfolio	12
3.4 Strategisches Management der Landreserven.....	13
4 Strategische Initiativen	14
5 Teilstrategien, Weisungen und Standards.....	17

1 Einleitung

Mit der Immobilienstrategie der Stadt Bülach legt der Stadtrat die strategische Ausrichtung für Planung, Bau, Bewirtschaftung und Nutzung der städtischen Immobilien fest. Die Immobilienstrategie definiert den Handlungsrahmen und die diesbezüglichen Ziele. Sie orientiert sich an den ausgewiesenen Bedürfnissen und politischen Prioritäten. Sie sorgt dafür, dass die Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements in eine einheitliche Richtung gelenkt werden. Damit wird Kontinuität und Transparenz geschaffen, was einen wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Raum sichert.

Die Immobilienstrategie definiert, wie Planung, Bau, Bewirtschaftung und Nutzung der Immobilien weiterentwickelt werden sollen, damit die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Stadt Bülach wirkungsorientiert abgedeckt werden können.

Die Immobilienstrategie ist auf alle Ressorts der Stadt Bülach ausgerichtet und hat weitreichende Konsequenzen auf die Ressourcenbindung wie auch auf die Vermögens- und Ertragslage. Sie bildet damit die Basis für weitere Teilstrategien, Konzepte, Weisungen und Standards.

Die Immobilienstrategie basiert auf den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen Kenntnissen, Kompetenzen und Erwartungen. Sie beinhaltet Leitsätze, strategische Ziele und Initiativen, der Zeithorizont ist bewusst auf acht Jahre ausgelegt. So kann der Stadtrat jeweils alle vier Jahre, in einem zweiten Jahr einer Legislaturperiode die Strategie überprüfen.

Die Immobilienstrategie wird vom Bereich Immobilien vorgeschlagen, von der Geschäftsleitung überprüft und vom Stadtrat verabschiedet. Es entfaltet als informelle, strategische Planung selbst grundsätzlich keine Rechtswirkung. Mit der Verabschiedung erlangen die Inhalte dieses Dokuments jedoch Verbindlichkeit im Sinne der Selbstbindung und sind behördenanweisend zur Sicherstellung der städtischen Entwicklungsabsichten. Das heisst, der Stadtrat und die Verwaltung berücksichtigen die Immobilienstrategie in all ihren kommunalen Strategien, Konzepten, Leitsätzen und Massnahmen, sowie im Rahmen der täglichen Aufgaben und Arbeiten.

1.1 Einbettung der Immobilienstrategie



1.2 Ergänzende Einflussgrößen, Weisungen und Standards

- Gemeindeordnung
- Vorgaben von WoV
- Zielbild 2040
- Legislaturprogramm
- Städtische Bevölkerungsprognose bis 2040
- Strategische Dokumente der Stadtentwicklung (~~Masterplan Stadtrat~~)

1.3 Kompetenzzentrum Immobilien

Der Bereich Immobilien bildet gemäss Beschluss Nr. 101 des Stadtrates vom 6. April 2016 als zentraler Immobiliendienstleister das Kompetenzzentrum für die Aufgaben Bau, Portfoliomanagement, Immobilienbewirtschaftung und technische Verwaltung der städtischen Liegenschaften und ist damit die Drehscheibe für das gesamte Immobilienmanagement der Stadtverwaltung.

Der Bereich Immobilien:

- führt die städtische Immobilienstrategie
- übernimmt die Rolle des Eigentümers
- führt das städtische Portfoliomanagement
- bewirtschaftet und unterhält die städtischen Immobilien
- plant, projiziert und realisiert die städtischen Immobilienprojekte
- organisiert den technischen Unterhalt der städtischen Immobilien

- berät alle Ressorts in Immobilienfragen
- sichert einen reibungslosen Ablauf mittels klarer Prozesse

1.4 Städtisches Immobilien Portfolio

Per 1. Januar 2024 betreut der Bereich Immobilien ein städtisches Portfolio, welches über folgenden Gebäudeversicherungswert verfügt:

- Verwaltungsvermögen: 241 Millionen Franken
- Primarschulen (inkl. Kindergärten): 134 Millionen Franken
- Finanzvermögen: 39 Millionen Franken

Portfolio per 1. Januar 2024: 414 Millionen Franken Gebäudeversicherungswert.

Der Bilanzwert der Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt per 1. Januar 2024 rund 75 Millionen Franken. Davon entfallen rund 47 Millionen auf Grundstücke.

Derzeit stehen Projekte in der Realisierungsphase, welche bis ca. 2027 einen Zuwachs im Gebäudeversicherungswert von rund 70 Millionen Franken beinhalten. Das Portfolio im Verwaltungsvermögens wird somit mittelfristig eine halbe Milliarde Franken übersteigen.

Aktuell werden rund 100 Gebäude bewirtschaftet.

2 Leitsätze

Die Immobilienstrategie der Stadt Bülach baut auf klaren Leitsätzen auf. Die Stadtverwaltung berücksichtigt diese Grundsätze bei allen ihren Immobilien-Aktivitäten.

2.1 Organisation

Die Stadt Bülach hat mit dem Bereich Immobilien einen zentralen Leistungserbringer und ein Kompetenzzentrum für das Bau- und Immobilienmanagement. Der Bereich Immobilien ist primär eine Beschaffungsorganisation und arbeitet eng mit allen Ressorts zusammen.

2.2 Ausrichtung

Die Stadt Bülach betreibt ein abgestimmtes, transparentes und langfristig auf die strategischen Ziele ausgerichtete Immobilienmanagement.

Die städtischen Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu beschaffen und zu bewirtschaften. Das Ziel ist eine Balance zwischen gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und klimatischen Aspekten unter Beachtung der kulturellen Werte und möglichst gemäss den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.

Die Interessen Dritter werden ausgewogen einbezogen.

Die finanzielle und operationelle Führung orientiert sich an den vier Rollen „Eigentümer“, „Eigentümervertreter“, „Betreiber“ und „Nutzer“.

Der Umgang mit bau- und immobilienbezogenen Risiken ist geregelt.

Für jede Abteilung sind optimale räumliche Strukturen und Synergien bei Infrastruktureinrichtungen anzustreben. Die Abteilungen klären ihre Nachfrage regelmässig ab und informieren frühzeitig über die Entwicklung ihres Bedarfs.

Für langfristig gesicherte Nutzungen werden stadteigene Gebäude gegenüber Anmietungen bevorzugt. Grundsätzlich werden stets alle Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.

Land ist mehr wert als Geld. Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch langfristig keinerlei strategischen Charakter aufweisen (an kommende Generationen denken), können veräussert werden.

Gekauft werden Immobilien, soweit sie für die Erfüllung des öffentlichen Auftrages erforderlich sind, für vom Stimmbürger übertragene Aufgaben beschafft werden oder sich als strategischer Mehrwert erweisen können (langfristige Stadtentwicklung, Tauschgeschäfte etc.). Die langfristige Sicherung des Bedarfs über die bestehenden Bevölkerungsprognosen hinaus ist - anzustreben.

Baurechte werden gewährt, sofern die Nutzung für die Stadt einen spürbaren Mehrwert generiert und die eigenen Bedürfnisse nicht einschränkt. Baurechte zu Gunsten der Stadt werden eingegangen, wenn sich Chancen bieten, um städtischen Bedarf abdecken zu können.

2.3 Gesellschaft

Die Verwaltung sowie angegliederte öffentliche Einrichtungen sollen gut erreichbar sein.

Die Stadt Bülach vermeidet Nutzungskonkurrenz-Situationen und belegt potenziellen Wohnraum nicht für die Verwaltung.

Die Stadt Bülach nutzt ihren Handlungsspielraum, um den Lebensraum in der Stadt in räumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer, klimatischer und sozialer Hinsicht positiv zu gestalten. Mit den Bauten der Stadt Bülach wird eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich gute Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität angestrebt. Durch die aktive Haltung übernimmt die Stadt eine Vorbildfunktion mit lokaler und regionaler Ausstrahlung.

2.4 Wirtschaft

Die Stadt Bülach erstellt, erhält und betreibt ihre Immobilien effizient und bedarfsgerecht. Investitionen erfolgen unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten. Betriebliche Optimierungen sind baulichen Massnahmen vorzuziehen.

Die Arbeitsraumgestaltung der Verwaltung ist genügsam, qualitativ hochwertig, flexibel und erfüllt die spezifischen Anforderungen der einzelnen Organisationseinheiten sowie der Anforderungen an attraktive Arbeitsplätze und an einen attraktiven Arbeitgeber. Die Betriebsabläufe werden laufend optimiert. Die Bewirtschaftung von Flächen und Nutzerservices erfolgt effizient.

2.5 Umwelt

Die Stadt richtet ihre eigenen Gebäude, Anlagen und Infrastrukturen über den gesamten Lebenszyklus (Erstellen, Betreiben, Unterhalten, Rückbauen) auf das Netto-Null-Ziel 2040 aus.

Die Stadt Bülach verpflichtet sich zu einer klima-, ressourcen- und umweltschonenden Entwicklung und Bewirtschaftung unserer Immobilien unter Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft.

Bei der Ausstattung und Versorgung der städtischen Anlagen sorgt die Stadt für eine nachhaltige, klimaschonende und effiziente Verwendung der Ressourcen.

Die Stadt berücksichtigt bei der Beschaffung der Energie insbesondere erneuerbare Energiequellen, neue

Nutzungsarten von Energie sowie neue technische Verfahren zur Erhöhung der Energieeffizienz und Energierückgewinnung.

Die Stadt Bülach nutzt das Potential zur Energieproduktion und Nutzung der Abwärme stadteigener Gebäude, Anlagen und Infrastrukturen.

Ein Energiestandard über den gesetzlichen Mindestanforderungen wird dauerhaft angestrebt.

Die Stadt Bülach wirkt dem fortschreitenden Verlust von heimischen Tier- und Pflanzenarten entgegen und handelt dabei hitzemindernd, indem Frei- und Grünflächen im Besitz und/oder Unterhalt der Stadt ökologisch erhalten bzw. aufgewertet oder bei Neubauprojekten geschaffen werden.

3 Strategische Ziele

Der Stadtrat definiert mit dieser Strategie für Planung, Bau, Bewirtschaftung, Nutzung und Rückbau der städtisch genutzten Immobilien vier strategische Ziele mit jeweils vier Teilzielen, welche in den Jahren 2025 – 2032 mit hoher Priorität verfolgt werden.

3.1 Effiziente Verwaltungsorganisation

Teilziel 1: Zuständigkeiten sind abgestimmt

Teilziel 2: Strategien und Leitsätze sind angewandt

Teilziel 3: Prozesse sind marktkonform

Teilziel 4: Informationsaustausch erfolgt strukturiert

3.2 Systematische Planung und Steuerung

Teilziel 5: Zukünftiger Flächenbedarf ist bekannt

Teilziel 6: Planung erfolgt vorausschauend

Teilziel 7: Beschaffung erfolgt zentral und effizient

Teilziel 8: Risikomanagement erfolgt wirkungsorientiert

3.3 Nachhaltiges Portfolio

Teilziel 9: Lebenszykluskosten sind massgebend

Teilziel 10: Kreislauffähigkeit wird angestrebt

Teilziel 11: Qualität ist durch Standards gesichert

Teilziel 12: Genügsame Bestelleranforderungen sind sichergestellt

3.4 Strategisches Management der Landreserven

Teilziel 13: Portfoliostruktur ist bestimmt

Teilziel 14: Geeignete Areale sind strategisch gesichert

Teilziel 15: Handlungsfähigkeit gestaltet sich markttauglich

Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht

3.1 Effiziente Verwaltungsorganisation

Die Organisation der Immobilienaufgaben ist die Basis, damit die Prozesse zwischen dem Bereich Immobilien, den Abteilungen, weiteren Behörden und Stellen klar definiert sind und die Zusammenarbeit optimal funktioniert. Entwicklungen werden rechtzeitig adaptiert und in die Organisation aufgenommen.

Teilziel 1 – Zuständigkeiten sind abgestimmt

Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der beteiligten internen und externen Akteure sind im Hinblick auf eine effiziente und wirkungsorientierte Leistungserbringung abgestimmt.

Teilziel 2 – Strategien und Leitsätze sind angewandt

Die durch den Stadtrat verabschiedeten Strategien und Leitsätze, welche themenspezifisch das Immobilienmanagement und damit die Rollen Eigentümervertreter, Betreiber und Nutzer betreffen, werden von allen Abteilungen angewendet.

Teilziel 3 – Prozesse sind marktkonform

Die Prozesse im Bau-, Immobilien- und Beschaffungsmanagement orientieren sich an anerkannten Branchenstandards und berücksichtigen die Anforderungen der städtischen Verwaltung. In Bauprojekten wird konsequent nach dem SIA-Phasenmodell gearbeitet.

Teilziel 4 – Informationsaustausch erfolgt strukturiert

Die Kommunikation der beteiligten Akteure erfolgt im Rahmen standardisierter Gremien, Prozesse und Instrumente. Übergreifende strategische Fragen werden im Rahmen der Geschäftsleitung behandelt und vom Stadtrat entschieden.

3.2 Systematische Planung und Steuerung

Mit einer systematischen Planung und Steuerung wird die Stärkung des Investitionsprogramms weiter ausgebaut. Die Investitionen für den ausgewiesenen Bedarf werden mittel- und langfristig unter Beachtung der politischen Prozesse geplant und führen zu weniger Verschiebungen von Vorhaben. Weitere wesentliche Bestandteile bilden ein optimaler Leistungseinkauf und gezielt bewirtschaftete Risiken.

Teilziel 5: Zukünftiger Flächenbedarf ist bekannt

Der zukünftige Raum- und Flächenbedarf wird von den Nutzern nachvollziehbar und transparent hergeleitet. Dazu formulieren die Anspruchsgruppen ihre Bedürfnisse zukunftsgerichtet. Daraus wird zusammen mit dem Bereich Immobilien der approximative Bedarf abgeleitet und Kenntnis über den mittel- bis langfristigen Flächen- sowie Finanzbedarf geschaffen.

Teilziel 6: Planung erfolgt vorausschauend

Bestellungen für neue Räume, Instandhaltungen und Instandsetzungen werden frühzeitig ausgelöst. Benötigte Mittel werden rechtzeitig geplant um damit frühzeitig Investitionsvolumen zu erkennen und bewältigen zu können.

Teilziel 7: Beschaffung erfolgt zentral und effizient

Der Einkauf von Immobilienleistungen erfolgt zentral nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Standards. Die Bestellerkompetenz wird dauerhaft optimiert. Eine konstante Qualität der eingekauften Leistungen und der Dienstleister ist sichergestellt.

Teilziel 8: Risikomanagement erfolgt wirkungsorientiert

Die Stadt Bülach bewirtschaftet die Risiken des Immobiliengeschäfts und des Portfolios systematisch. Hierzu zählen neben den finanziellen und qualitativen Risiken auch die Anlagenverfügbarkeit sowie die Betreiberverantwortung und Aspekte der Arbeitssicherheit vor dem Hintergrund der Werkeigentümerhaftung.

3.3 Nachhaltiges Portfolio

Die Stadt Bülach erstellt, erneuert und betreibt ihre Immobilien umfassend nachhaltig. Der ressourcenschonende, achtsam und sparsame Umgang mit den Immobilien im eigenen Portfolio ist auf das Netto-Null-Ziel 2040 ausgerichtet.

Teilziel 9: Lebenszykluskosten sind massgebend

Die Stadt Bülach stellt sicher, dass bei Immobilien, welche sie bauen lässt, kauft, mietet, erneuert oder umnutzt, stets auch die Einflüsse auf die Nutzungsphase in den Investitionsentscheid integriert werden. Der Fokus liegt bei den Lebenszykluskosten mit der höchsten Wirksamkeit bezüglich des Energie- und Klimaziels und dem grössten eigenen Einfluss. Der Lebenszyklus der Immobilien wird bestmöglich ausgeschöpft oder verlängert. Gleichzeitig werden Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite unter Berücksichtigung der Objektstrategie vermieden.

Teilziel 10: Kreislauffähigkeit wird angestrebt

Die Stadt Bülach beachtet bei Neubauten und Sanierungen die Kreislauffähigkeit von Produkten und Materialien, um die Wiederverwendung, wenn immer möglich zu sichern und die Lebensdauer zu verlängern. Weiter setzt sie auf nachhaltige Gebäude, die einfach umbaubar sind und so möglichst lange genutzt werden können. Wenn die Wiederverwendung unter Berücksichtigung der Leitsätze nicht möglich ist, wird die Wiederverwertung – das Recycling – angestrebt.

Teilziel 11: Qualität ist durch Standards gesichert

Nebst Aspekten der nachhaltigen Energieversorgung und den Herausforderungen der Kreislaufwirtschaft ist beim Bauen die Qualitätssicherung bei der Umsetzung ein wichtiger Aspekt. Die Stadt Bülach setzt deshalb auf eine Qualitätssicherung wo immer sinnvoll mittels Standards Minergie P, Minergie P ECO und Ausrichtungen nach Energiestadt Gold und vergleichbare Label.

Teilziel 12: Genügsame Bestelleranforderungen sind sichergestellt

Nutzeranforderungen mit Auswirkungen auf das städtische Immobilienportfolio sind genügend zu definieren. Der Bedarf an den zu beschaffenden Bauleistungen, Güter und Dienstleistungen verursacht entlang des gesamten Lebenszyklus möglichst wenig negative Auswirkungen auf die Umwelt und verbraucht möglichst wenig Ressourcen. Erst wenn etwas unter Wahrung der Verhältnismässigkeit nicht mehr repariert werden kann, wird es ersetzt.

3.4 Strategisches Management der Landreserven

Das strategische Ziel ist, das städtische Immobilienportfolio unter den Aspekten der Bevölkerungsentwicklung aktiv und vorausschauend zu betreuen und zu gestalten. Der absehbare Immobilienflächenbedarf für öffentliche Aufgaben an neuen Standorten wird mit geeigneten Arealen strategisch gesichert.

Teilziel 13: Portfoliostruktur ist bestimmt

Im strategischen Portfoliomanagement ist die Planung der möglichen Standorte für den von den städtischen Nutzern hergeleiteten zukünftigen Flächenbedarf vorzunehmen. Der Abgleich mit der bestehenden städtischen Portfoliostruktur ergibt den absehbaren Immobilienflächenbedarf. Daraus wird die Beschaffungsstrategie abgeleitet.

Teilziel 14: Geeignete Areale sind strategisch gesichert

Die Ressource Land ist in Bülach Mangelware. Um den Handlungsspielraum im Portfolio zu erhöhen, muss das Teilportfolio Landreserven im Finanzvermögen bedarfsorientiert entwickelt werden. Es sind deshalb aktiv Beschaffungen zu realisieren und / oder Ein- und Umzonungen für künftige Generationen anzudenken und einzuplanen.

Teilziel 15: Handlungsfähigkeit gestaltet sich marktfähig

Um die Handlungsfähigkeit der Verwaltung für strategische Landbeschaffungen marktfähig zu gestalten, muss eine Beschaffungsstrategie erarbeitet und Rahmenkredite mit entsprechenden Kompetenzen für zeitnahe Beschaffungen erreicht werden.

Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht

Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch für die kommenden Generationen und aus Sicht der Stadtentwicklung keinen strategischen Charakter aufweisen, können veräussert werden. In allen anderen Fällen wird eine Veräusserung nur gegen Realersatz gegen eine mindestens gleichwertige Immobilie vorgenommen. Die Stadt erwirbt strategische Landreserven und verfügt über einen Rahmenkredit.

4 Strategische Initiativen

Eine strategische Initiative ist ein umfassender Plan, der zur Erreichung der strategischen Ziele aufgestellt wird. Sie sind die Basis, um die Umsetzung einer Strategie monitoren und steuern zu können. Während ein Ziel fragt, was erreicht werden soll, erklärt eine strategische Initiative, wie sie erreicht werden kann.

Zur Erreichung der drei strategischen Ziele beziehungsweise der 16 Teilziele werden folgende strategische Initiativen definiert:

1. Bereich Immobilien weiterentwickeln
2. Portfolio auf das Netto-Null-Ziel 2040 ausrichten
3. Voraussetzungen für strategische Landbeschaffungen schaffen

Initiative 1 – Bereich Immobilien weiterentwickeln

Der Bereich Immobilien gewährleistet als zentraler Immobiliendienstleister für alle Abteilungen der Stadtverwaltung ein professionelles Immobilienmanagement, adaptiert Entwicklungen und stellt sich organisatorisch entsprechend auf.

Massnahmen:

- Immobilienmanagementkompetenz kontinuierlich weiter auf- und ausbauen
- Organisatorische Optimierungen erkennen und umsetzen
- Kundenzufriedenheit durch einheitliche Prozesse gewährleisten

Initiative 2 – Portfolio auf das Netto-Null-Ziel 2040 ausrichten

Um das Netto-Null-Ziel 2040 im städtischen Immobilien-Portfolio zu erreichen, erfolgt die Ausrichtung gemäss dem Gebäudestandard 2019.1 Energie / Umwelt für öffentliche Bauten – Massstäbe für energie- und umweltgerechte Bauten.

Massnahmen:

- Standards für Bau und Bewirtschaftung von stadteigenen Liegenschaften umsetzen, welche sich an den Anforderungen des Labels «Energistadt Gold» orientieren
- Erarbeitung eines Massnahmenplans für die energetische und klima-/ressourcenschonende Optimierung und eine nachhaltige Bewirtschaftung von bestehenden stadteigenen Gebäuden

Initiative 3 – Voraussetzungen für strategische Landbeschaffungen schaffen

Der Bereich Immobilien kennt den absehbaren zukünftige Raum- und Flächenbedarf und schafft die Voraussetzungen, um auf dem Markt Beschaffungen als verlässlicher Akteur umsetzen zu können.

Massnahmen:

- Bilanzierung des zukünftigen Raum- und Flächenbedarfs der städtischen Immobilienbedürfnisse
- Beschaffungsstrategie erarbeiten
- Rahmenkredit für Landbeschaffungen einholen

4.1 Zuordnung der Teilziele

Mit dem Fokus auf strategische Initiativen werden in der Umsetzung verschiedene Teilziele erreicht. Nicht selten ist es auch ein Zusammenspiel der Initiativen, welche demselben Teilziel in der Erreichung dienen.

Initiative 1 – Bereich Immobilien weiterentwickeln:

- Teilziel 1: Zuständigkeiten sind abgestimmt
- Teilziel 2: Strategien und Leitsätze sind angewandt
- Teilziel 3: Prozesse sind marktkonform
- Teilziel 4: Informationsaustausch erfolgt strukturiert
- Teilziel 7: Beschaffung erfolgt zentral und effizient
- Teilziel 8: Risikomanagement erfolgt wirkungsorientiert
- Teilziel 11: Qualität ist durch Standards gesichert
- Teilziel 14: Geeignete Areale sind strategisch gesichert

Initiative 2 – Portfolio auf das Netto-Null-Ziel 2040 ausrichten

- Teilziel 2: Strategien und Leitsätze sind angewandt
- Teilziel 6: Planung erfolgt vorausschauend
- Teilziel 9: Lebenszykluskosten sind massgebend
- Teilziel 10: Kreislauffähigkeit wird angestrebt
- Teilziel 11: Qualität ist durch Standards gesichert
- Teilziel 12: Genügsame Bestelleranforderungen sind sichergestellt
- Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht

Initiative 3 – Voraussetzungen für strategische Landbeschaffungen schaffen

- Teilziel 2: Strategien und Leitsätze sind angewandt
- Teilziel 5: Zukünftiger Flächenbedarf ist bekannt
- Teilziel 6: Planung erfolgt vorausschauend
- Teilziel 13: Portfoliostruktur ist bestimmt
- Teilziel 15: Handlungsfähigkeit gestaltet sich markttauglich
- Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht

Zu den jeweiligen Teilzielen sind im Verlaufe der Gültigkeitsdauer der Immobilienstrategie 2025 – 2032 Massnahmen, die zur detaillierten Zielerreichung führen, mittels separaten Umsetzungskonzepten fallweise auszuarbeiten. Sie sind eine Folge der übergeordneten Massnahmen, welche sich aus den jeweiligen Initiativen der Immobilienstrategie ableiten.

5 Teilstrategien, Weisungen und Standards

Basierend auf der Immobilienstrategie können zu ausgewählten Themenbereichen Teilstrategien, spezifische Weisungen und Standards erstellt werden. Sie sind der Immobilienstrategie untergeordnet und orientieren sich entsprechend an ihrem Inhalt. Das Ressort Liegenschaften ist in der Erstellung federführend. Der Stadtrat verabschiedet alle Teilstrategien, Weisungen und Standards.

Teilstrategien definieren die Ziele, Leitplanken und Massnahmen in einem spezifischen Teilbereich.

Weisungen sind verbindliche Anleitungen für die Mitarbeitenden der Stadt Bülach und umschreiben die Pflichten im Umgang mit städtisch genutzten Immobilien.

Gültige Standards:

- Standard Arbeitsplätze ZVG (2015)