



Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten

Ländlich - stadtnah - lebenswert



Durch den Gemeinderat genehmigt am 23. Mai 2022.

Summary

Der Gemeinderat Dürnten hat an seiner Klausur im Jahr 2011 Grundsätze für das Immobilienmanagement in einer Immobilienstrategie und einem Liegenschaftskonzept festgehalten. Dieses wird durch die vorliegende Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten ersetzt.

Mit der Bestandesaufnahme werden die Vorgaben aus dem Gemeindeleitbild konkretisiert und das Raumangebot bedarfsorientiert und langfristig sichergestellt. Darüber hinaus werden damit die Planungssicherheit über die Legislaturperiode hinaus sichergestellt, der Werterhalt und die Performance der Liegenschaften in ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Hinsicht optimiert und Risiken minimiert. Politik und Verwaltung können sich bei ihren täglichen Handlungen an ihr orientieren.

- Bildung

Aus der Schulraumplanung 2012/2013 resultierte ein Mehrbedarf an Klassenzimmern, Gruppenräumen, Lehrpersonenarbeitsplätzen und Sammlungen. Ausserdem müssen die Containerlösungen bei den Schulhäusern Bogenacker (zwei Klassenzimmer mit Gruppenräumen) und Schupis (ein Klassenzimmer mit Gruppenraum) ersetzt werden. Diese Situation hat sich mit der Aktualisierung, dat. 22. Juni 2016, nicht wesentlich verändert. Der Neubau Turnerstrasse befindet sich denn auch bereits in Planung. Damit wird der aktuelle Raumbedarf vollständig abgedeckt.

- Gesellschaft und Sport

Die Sozialbehörde benötigt laufend günstigen Wohnraum für die Unterbringung von Sozialhilfebezügern, sowohl für temporäre als auch für längere Unterbringungen. Die Gemeinde Dürnten verfügt nur sehr beschränkt über eigenen Wohnraum. Kurzfristig soll der Sozialbehörde eine Notwohnung für drei bis vier Personen und mittelfristig mehr Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Dürnten zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Dürnten verfügt über verschiedenste öffentliche Gebäude und Freizeitanlagen, welche rege genutzt werden. So zum Beispiel die Mehrzweckhalle Blatt, das Schulschwimmbecken, welches auch der Bevölkerung zur Verfügung steht, Familiengärten und den Hessenhügel, eine offene Grillhütte an schönster Lage.

- Verwaltung und Infrastruktur

Die Gemeindeverwaltung hat in den bestehenden Gemeindehäusern keinen Platz mehr und grössere Instandsetzungsarbeiten rücken näher. An der Urne wurde der Grundsatzentscheid gefällt, dass ein neuer Verwaltungsbau in Tann auf dem FeuerWerkWasser-Gebäude errichtet werden soll. Die Objektstrategien der beiden bestehenden Gemeindehäuser, des Gewerbehäuses Rütistrasse 3 und des Parkplatzes in Dürnten sind im Zusammenhang mit einer Zentrumsentwicklungsplanung zu klären.

Herausgeber: Gemeinde Dürnten

Begleitung durch: gemeindeliegenschaften.ch, WEMA Beratungen GmbH

IDG-Status: Öffentlich

Internet: duernten.ch

1. Inhalt

1.	Inhalt	3
2.	Einleitung	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.2.	Nachhaltigkeitserklärung	4
2.3.	Vision, Schwerpunkte, Massnahmen, Legislatur 2018 bis 2022	4
2.4.	Ziele	4
2.5.	Nutzen Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten	5
2.6.	Einordnung in die Gemeindeorganisation	5
2.7.	Vorgehen	6
2.8.	Aufbau Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten	7
3.	Geltungsbereich und Zweck	8
4.	Eckdaten Liegenschaftenportfolio Dürnten	9
4.1.	Übersicht	10
5.	Grundlagen	11
6.	Trends und Entwicklungen	11
7.	Leitbild: Ziele, Grundsätze, Werte	13
7.1.	Allgemein	13
7.2.	Finanzen	14
7.3.	Ökologie	14
7.4.	Gesellschaft	15
7.5.	Bildung	15
8.	Bedarf	16
8.1.	Verwaltung und Infrastruktur	16
8.2.	Bildung	16
8.3.	Soziales und Gesellschaft	17
9.	Schlussbestimmungen	18

2. Einleitung

2.1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Dürnten hat an seiner Klausur im Jahr 2011 Grundsätze für das Immobilienmanagement in einer Immobilienstrategie und einem Liegenschaftskonzept festgehalten. Dieses enthielt Grundsätze über das Immobilienmanagement in der Gemeinde Dürnten und galt bis zum Ende der Amtsdauer 2014 bis 2018. Die damals definierten Objektstrategien sind teilweise überholt und werden an die heutigen Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

2.2. Nachhaltigkeitserklärung

Mit ihrer Nachhaltigkeitserklärung 2008 hat sich die Gemeinde Dürnten verpflichtet:

- die Infrastruktur bedürfnisgerecht und nachhaltig zu pflegen und zu entwickeln;
- strategische und operative Führungsinstrumente auf- und auszubauen;
- die Öffentlichkeitsarbeit zu verbessern und sich besser mit den Anspruchsgruppen zu vernetzen;
- die Gemeindeliegenschaften gemeindeweit zu planen und zu bewirtschaften;
- einen ständigen Verbesserungsprozess in der Dienstleistungserbringung zu etablieren.

2.3. Vision, Schwerpunkte, Massnahmen, Legislatur 2018 bis 2022

Die Vision und die Schwerpunkte 2018 bis 2022 sehen unter anderem vor:

- die Bevölkerung aktiv in politische Prozesse mit einzubeziehen;
 - Grossprojekte durch eine langfristige Liquiditätsplanung ohne Verschuldung sicherzustellen;
 - Raumbedürfnisse durch bestehende Liegenschaften sicherzustellen;
- Gemäss neuen Leitsätzen orientiert sich das Immobilienmanagement am Bedarf und nicht mehr (nur) am Bestand. Sollte ein Kauf, evtl. im Zusammenhang mit einem Verkauf sinnvoll erscheinen, wird dieser nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen.
- ressourcenschonend zu bauen und zu sanieren und Energie nachhaltig zu erzeugen;
 - ein vielseitiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot zu fördern;
 - die Infrastruktur sorgfältig zu erhalten und zukunftsorientiert zu investieren.

2.4. Ziele

- Die strategischen Grundsätze der Immobilienpolitik sind in einem Leitbild geklärt bzw. die bestehende Immobilienstrategie ist überarbeitet.
- Die Handlungsschwerpunkte in den Teilportfolios Bildung, Gesellschaft und Sport sowie Verwaltung und Infrastruktur sind beschrieben.
- Die Objekt-Grundstrategien sind erarbeitet.

2.5. Nutzen der Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten

Mit der Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten werden...

- die Vorgaben aus dem Gemeindeleitbild konkretisiert;
- das Raumangebot bedarfsorientiert und langfristig sichergestellt;
- der Werterhalt und die Performance der Liegenschaften in ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Hinsicht optimiert und Risiken minimiert;
- die Planungssicherheit über die Legislaturperiode hinaus gewährleistet;
- Bevölkerung, Politik und Verwaltung über das Portfolio sowie die geplanten Handlungen informiert.

2.6. Einordnung in die Gemeindeorganisation

Organisationsmodell

Ein durchgängiges und aktives Immobilienmanagement gewährleistet den Flächenbedarf für die öffentlichen Aufgaben, stellt den Werterhalt des kommunalen Portfolios, dem "Tafelsilber" der Gemeinde, sicher und steigert den Nutzwert der einzelnen Objekte. Darüber hinaus ist Immobilienmanagement auch einer der wohl wichtigsten Einflussbereiche für Gemeindeentwicklung und Gemeindemarketing (z.B. Gewerbe-, Vereins- und Kulturförderung, Quartierentwicklungen, Gesamterscheinungsbild Gemeinde).

Das nachfolgende Organisationsmodell zeigt das Immobilienmanagement in der Gesamtorganisation und die Steuerungsinstrumente der Politik:

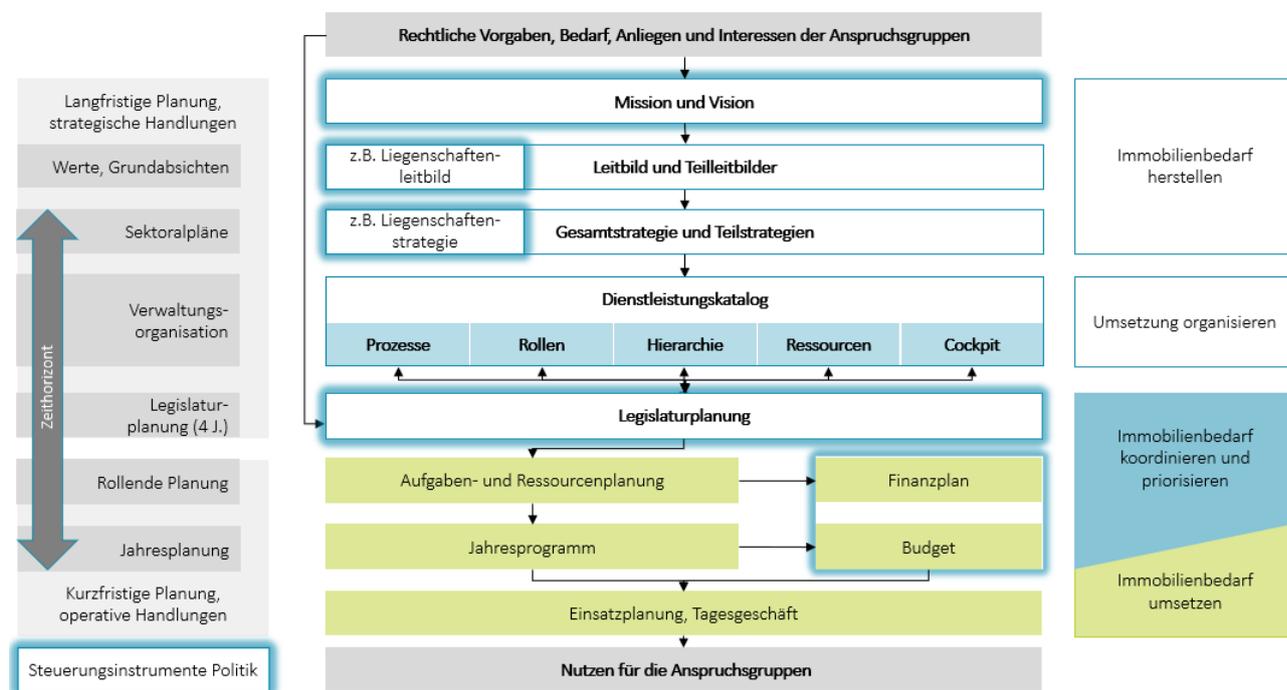


Abbildung 1: Organisationsmodell, WEMA Beratungen GmbH ©

2.7. Vorgehen

Die Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten wurde im Rahmen eines Partizipationsprozesses zwischen der Abteilung Liegenschaften und den anderen Abteilungen / Ressorts mit externer Fachunterstützung durch die WEMA Beratungen GmbH / gemeindeliegenschaften.ch erarbeitet.

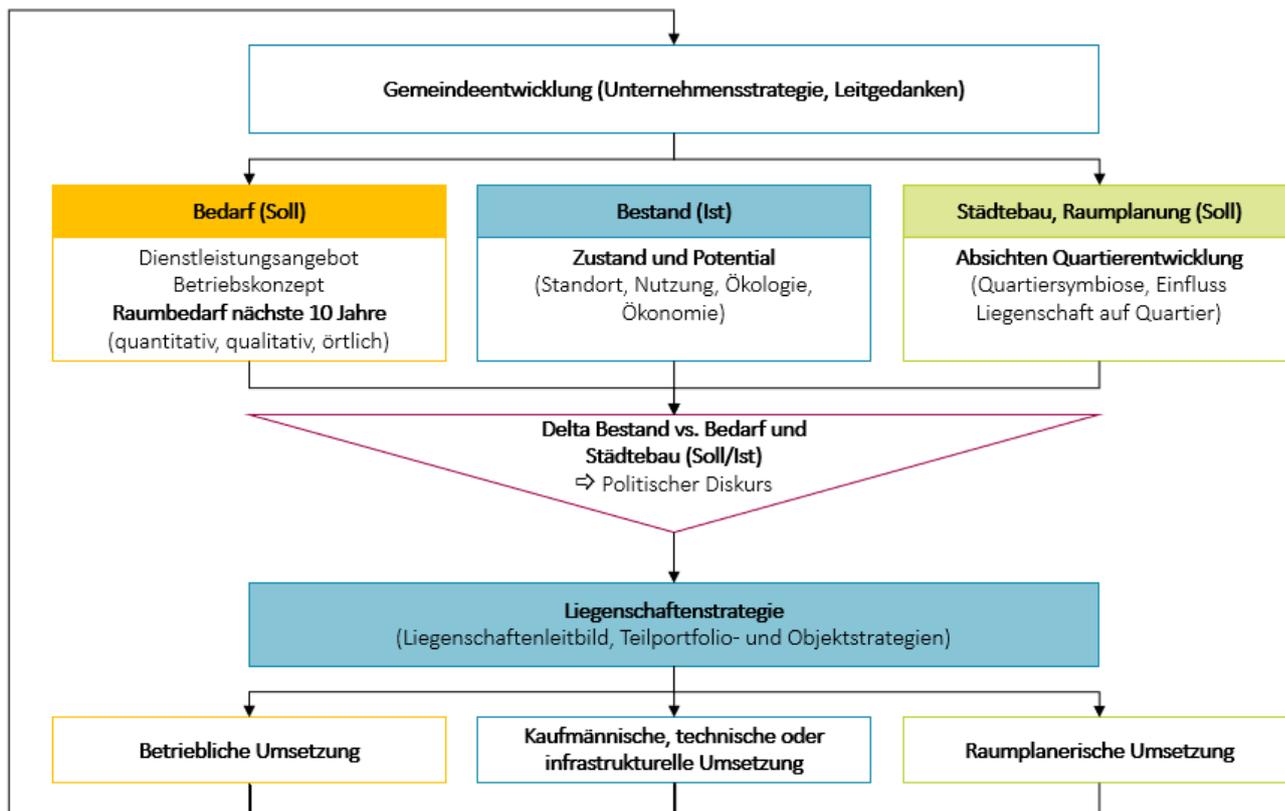


Abbildung 2: Vorgehensmodell Erarbeitung Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten, WEMA Beratungen GmbH ©

Auf einen Workshop zur Erarbeitung von Leitsätzen wurde - auch im Zusammenhang mit Covid-19 - bewusst verzichtet. Die im Ressort erarbeiteten Vorschläge werden anlässlich der Gemeinderatsklausur vom 30. September/1. Oktober 2021 diskutiert.

2.8. Aufbau Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten

Die Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten orientiert sich an der Gesamtstrategie der Gemeinde und mündet in den Finanzplan und das Budget. Es besteht aus dem Immobilienleitbild und Objektstrategien.

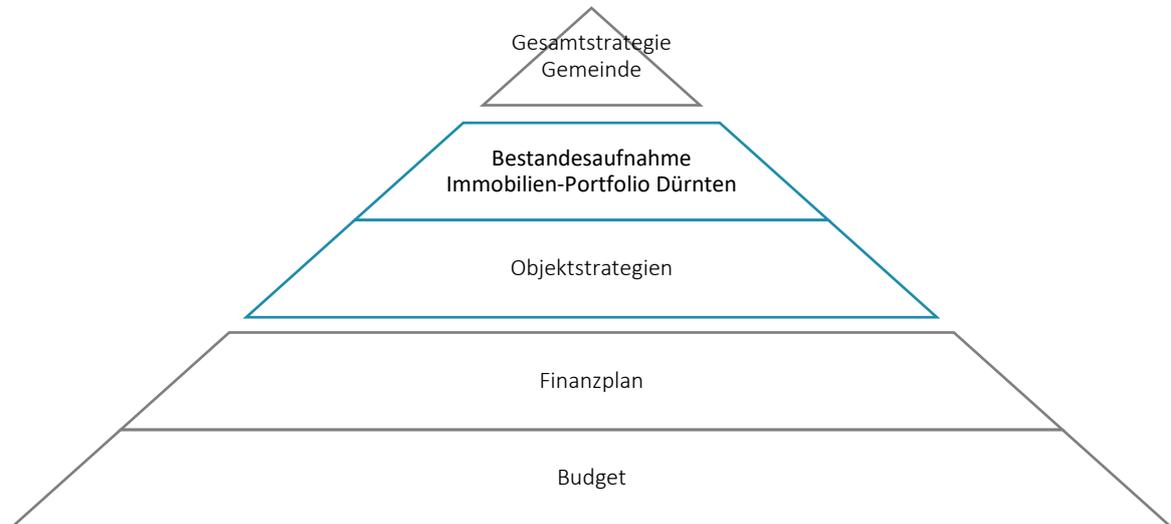


Abbildung 3: Aufbau Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten, WEMA Beratungen GmbH ©

Immobilienleitbild

Das Leitbild basiert auf der Vision, den Schwerpunkten und Massnahmen des Gemeinderates Dürnten. Es legt die grundsätzliche politische Ausrichtung, die Handlungsanweisungen für das Gesamtportfolio und Wertvorstellungen für das Immobilienmanagement fest und formuliert grob das Delta aus Bedarf und Bestand. Das Immobilienleitbild hat einen unbeschränkten Zeithorizont und ist Ausfluss aus einem politischen Nachhaltigkeitsdiskurs in den Bereichen Ökologie, Soziales und Ökonomie.

Objektstrategien

Objektstrategien geben konkret Aufschluss, wie mit dem einzelnen Objekt weiter verfahren werden soll. Die Angaben zu den Objektstrategien werden in der Immobilienliste geführt.

3. Geltungsbereich und Zweck

Geltungsbereich

Die Bestandsaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten gilt für alle gemeindeeigenen oder zugemieteten Liegenschaften und Grundstücke und deren Anspruchsgruppen.

Die Bestandsaufnahme ist grundsätzlich öffentlich. Nicht veröffentlicht werden die detaillierten Objektstrategien, welche in einem internen Dokument definiert sind.

Zweck

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Infrastruktur bedingt eine frühzeitige Planung. Die Bestandsaufnahme zeigt den Soll-Infrastrukturbedarf und die erforderlichen Massnahmen über mindestens die nächsten 10 Jahre.

Die Bestandsaufnahme liefert die Grundlage, den Raumbedarf der Gemeinde ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig sicherzustellen und den Werterhalt zu sichern.

Mit der Bestandsaufnahme wird Synergiepotential der vielfältigen Nutzungen der Anlagen erhoben.

Die Bestandsaufnahme trägt dazu bei, dass kurzfristige Temporärlösungen (z.B. Provisorien) möglichst vermieden werden.

Adressaten

Die Adressaten der Bestandsaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten sind namentlich:

- Eigentümer (Souverän, Einwohnerinnen und Einwohner)
- Eigentümerversorger/in (Gemeinderat, Ressortvorsteher/in Liegenschaften und Kultur und Abteilungsleiter Liegenschaften)
- Nutzende und Betreibende (Andere Ressorts und Verwaltungsabteilungen, Externe)
- Bauherrenvertreter/in (Bei Bauprojekten)
- Bewirtschafter/in
- Externe Planende

Periodische Überprüfung

Die Bestandsaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten wird zum Ende jeder Legislatur überprüft und wo nötig überarbeitet.

4. Eckdaten Liegenschaftenportfolio Dürnten

Finanzliegenschaften

Anzahl Grundstücke (mehrheitlich nicht überbaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone)	23
Anzahl Gebäude (Rütistrasse 3 und Kirchenrainstrasse 7)	2
Bilanzwert ¹⁾	Fr. 4.3 Mio.
Wiederherstellungswert (Neuwert)	Fr. 3.5 Mio.

Verwaltungsliegenschaften

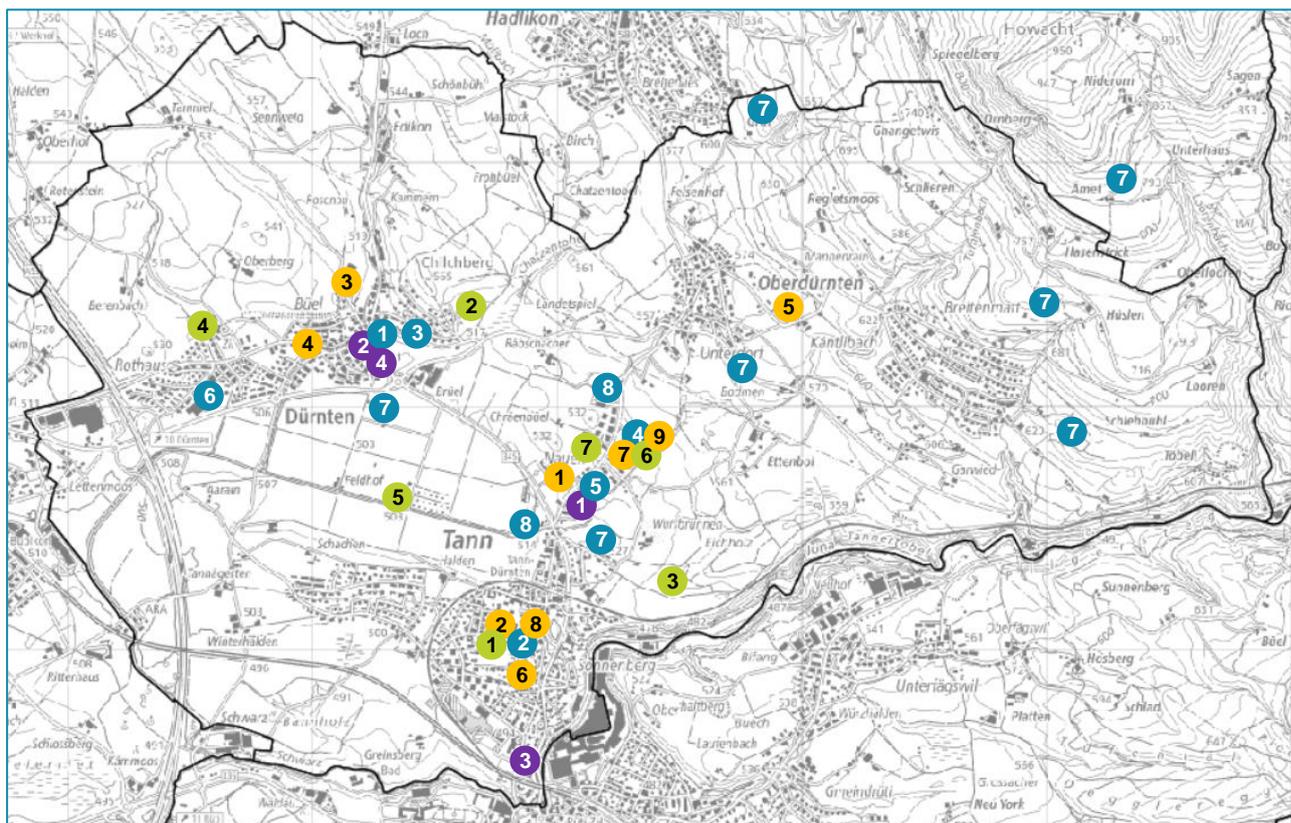
Anzahl Grundstücke (Schul- und Verwaltungsgebäude, Buswartehäuschen, Brunnenanlagen, Reservoirs, Pumpengebäude etc.)	91
Anzahl Gebäude	67
Wiederherstellungswert (Neuwert)	Fr. 92.0 Mio.

Total

Anzahl Grundstücke	114
Anzahl Gebäude	69
Bilanzwert ¹⁾	Fr. 4.3 Mio.
Wiederherstellungswert (Neuwert)	Fr. 95.5 Mio.

¹⁾ Finanzliegenschaften werden grundsätzlich zum Marktwert bilanziert. Verwaltungsliegenschaften werden ordentlich abgeschrieben und sind vor einem Verkauf mit dem Übertrag ins Finanzvermögen neu zu bewerten.

4.1. Übersicht



- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Verwaltung und Infrastruktur 1 Gemeindehäuser 2 ehem. Feuerwehrgebäude, Bogenackerstrasse 11 3 ehem. Feuerwehrgeräte lokal, Oberdürntnerstrasse 9 4 ehem. Zivilschutzanlage, Nauenstrasse 44i 5 Ortskommandoposten, Nauenstrasse 24c 6 Werkgebäude Rothaus, Bubikonstrasse 41 7 Reservoir, Pumpwerke 8 Regenklärbecken 9 FeuerWerkWasser-Gebäude, Nauenstrasse 44c | <ul style="list-style-type: none"> ● Bildung 1 Sekundarschule Nauen 2 Schulhaus Bogenacker 3 Schulhaus Schupis, Schneehaldenstrasse 18-18b 4 Kiga, Feldegweg 1 5 Schulhaus, Wohnung, Langackerstrasse 7, 9 6 Schulhaus, Kiga Tannenbühl 7 Schulhaus, Kiga Blatt 8 Hähnleinschopf, Schulstrasse 6 (wird abgebrochen) | <ul style="list-style-type: none"> ● Gesellschaft und Sport 1 Wohnhäuser, Bogenackerstrasse 15, 17 2 Friedhof 3 Waldhütte Hessenhügelweg 1 4 Garderobengebäude, Berenbachstrasse 9 5 Schützenhaus Ried 6 Mehrzweckhalle Blatt 7 Alters- u. Pflegeheim Nauengut ● Finanzen 1 Alterssiedlung, Nauenstrasse 24 (Baurecht) 2 Gewerbehau, Rütistrasse 3 3 P+R-Anlage und ehem. Freizeitwerkstätte, Kirchenrainstrasse 7 4 Bauland, ehem. Rütistrasse 5 |
|--|---|---|

5. Grundlagen

Die vorliegende Bestandesaufnahme basiert auf nachfolgenden Grundlagen:

- Gemeinderat Dürnten; Vision, Schwerpunkte, Massnahmen; Legislatur 2018 – 2022
- Liegenschaftskonzept 2011
- Liegenschaftsinventar Finanzverwaltung
- Bilanz 2020 - Finanz- und Verwaltungsvermögen Sachanlagen
- Schulraumstrategie 2011/2012 und Überarbeitung 2016
- Zustandsbewertungen und Instandsetzungsplanung Stratus
- Investitionsplan Gemeinde Dürnten
- Grundsatzabstimmung Standort Gemeindeverwaltung vom 29. November 2020
- PV-Anlagen-Initiative

6. Trends und Entwicklungen

Ökologie

Die Bedeutung von erneuerbaren Ressourcen und dem Recycling von Baustoffen nimmt zu. Die Klimaerwärmung schreitet voran und wirkt sich auf die raumplanerische und städtebauliche Entwicklung sowie die Gebäudetechnik aus. Die Biodiversität sinkt. Das ökologische Bewusstsein in der Bevölkerung steigt.

- ⇒ 24% der Treibhausgasemissionen¹ und sogar 50% des Primärenergieverbrauchs² in der Schweiz werden durch Gebäude verursacht. Mit energetischen Sanierungen und/oder Neubauten kann viel bewirkt werden.
- ⇒ Siedlungen bieten Chancen und Risiken für die Biodiversität.

Digitalisierung

Die Digitalisierung schreitet mit grossen Schritten weiter voran (z.B. E-Government) und führt zu neuen Organisationsformen und Leistungsprozessen. Dieser Trend wird mit der Corona-Pandemie noch verstärkt.

Flexibilität und Mobilität

Die Bedeutung von zeitlich wie räumlich flexiblen und kommunikativen Arbeits- und Organisationsformen nimmt weiter zu. Besonders in der Arbeitswelt und Bildung gewinnen multifunktionale und kommunikationsfördernde Raumkonzepte an Bedeutung. Auch dieser Trend wird mit der Corona-Pandemie und in Wechselwirkung mit der Digitalisierung verstärkt.

Anspruchshaltung gegenüber dem Staat

Das Öffentlichkeitsprinzip und zunehmendes Kostenbewusstsein führen zu höheren Anforderungen bezüglich Transparenz im Verwaltungshandeln bzw. Nachvollziehbarkeit und Öffentlichkeitsarbeit.

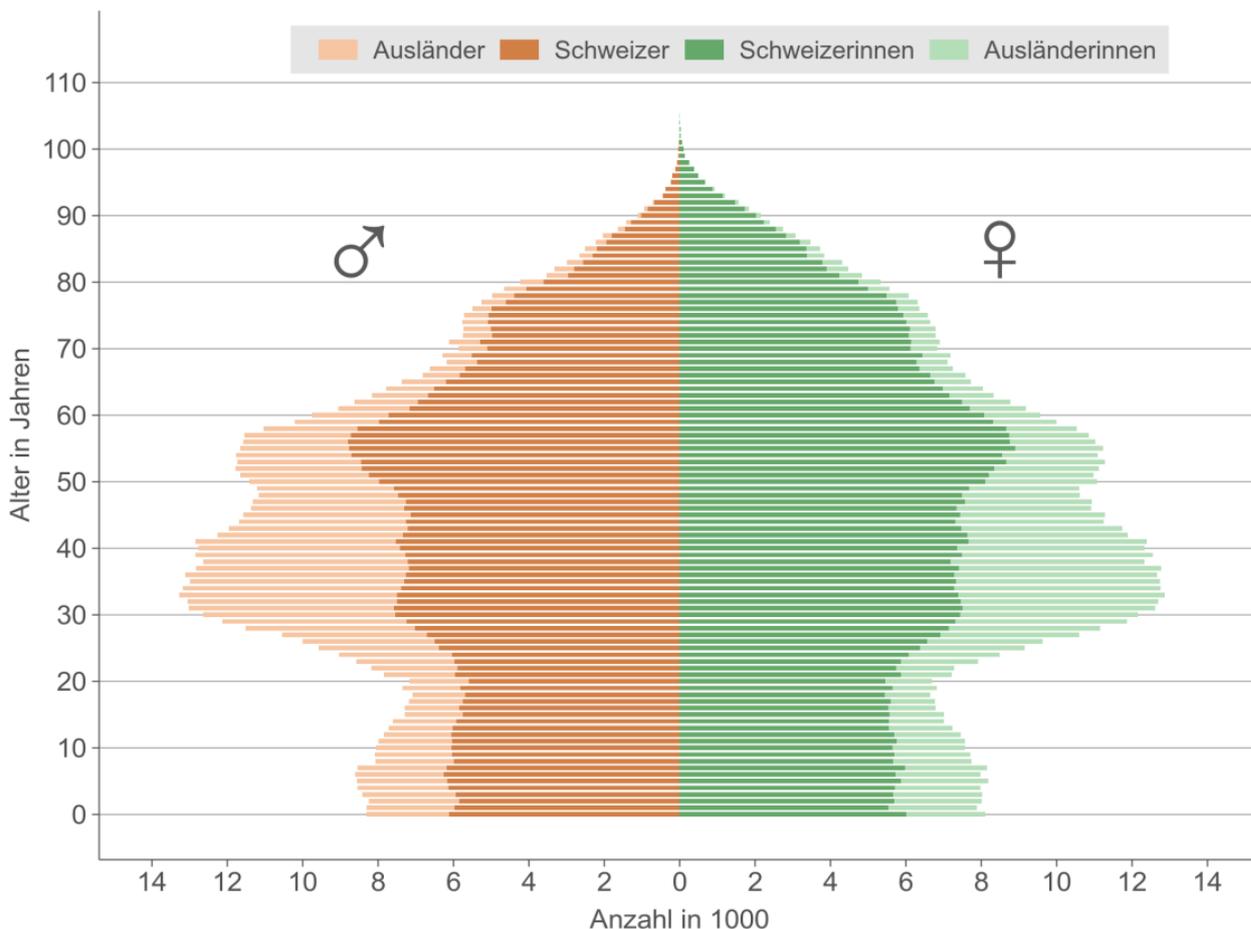
- ⇒ Staatliche Organisationen als Dienstleisterinnen der Bevölkerung haben Vorbildfunktion, müssen sich Trends unweigerlich anpassen und ihr Handeln begründen. Ohne entsprechende Werkzeuge (wie z.B. eine Immobilienstrategie und Fachapplikationen) kann sie diesen Anforderungen nicht (mehr) gerecht werden.

¹ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>, 22.04.2021

² Konferenz kantonaler Energiedirektoren, Energieverbrauch von Gebäuden, Fact Sheet, August 2014

Demografie

In der Zürcher Bevölkerung ist jede fünfte Person jünger als 20, 63 Prozent sind zwischen 20 und 64 Jahre alt und die übrigen 17 Prozent 65-jährig oder älter. In den vergangenen zehn Jahren sind alle drei Altersgruppen gewachsen. Weil aber die geburtenstarken Jahrgänge aus der Babyboomzeit nun laufend ins Rentenalter kommen und die Lebenserwartung steigt, nimmt das Gewicht der Personen ab 65 zu. Auch im Kanton Zürich altert die Bevölkerung also, wenn auch wegen der Zuwanderung von jungen Leuten vergleichsweise moderat.³



Die Bevölkerung in den Zürcher Regionen ist nicht überall gleich alt. Die Bevölkerung im Oberland altert in den nächsten Jahrzehnten rasant. Das Durchschnittsalter liegt bereits heute im Bereich des kantonalen Mittels und wird es künftig übertreffen.⁴

³ <https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/bestand-struktur.html>; konsultiert 23.03.2022

⁴ https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00000256_00001297.pdf; konsultiert 23.03.2022

7. Leitbild: Ziele, Grundsätze, Werte

7.1. Allgemein

Steuerung und Immobilienmanagement

- Die Gemeinde ist sich ihrer Vorbildfunktion als Grundeigentümerin bewusst.
- Das Immobilienmanagement ist nachhaltig. Die Gemeinde steuert, baut und bewirtschaftet ihre Immobilien wirtschaftlich, ganzheitlich und zukunftsbezogen.
- Die Steuerung, die Bewirtschaftung, die Erneuerung und die Entwicklung erfolgen zentral, systematisch und lebenszyklusoptimiert.
- Auch unsere Transaktionspartner im Liegenschaftsbereich (Käufer, Baurechtsnehmer, Entwicklungspartner etc.) verpflichten wir wo möglich zu fairen Mietzinsen, nachhaltiger Bauweise und nachhaltigem Betrieb.
- Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum werden durch die Beteiligten in einem konstruktiven Dialog bereinigt.
- Die Liegenschaftspolitik ist transparent.

Gemeindeentwicklung

- Die Entwicklung und Nutzung sowie Käufe und Verkäufe von Liegenschaften werden situativ eingesetzt, um die übergeordneten Ziele der Gemeindeentwicklung zu erreichen (Gewerbe-, Vereins- und Kulturförderung, Quartierentwicklungen).
- Bei Neu- und Umbauten werden Zweckmässigkeit und Funktionalität in den Vordergrund gestellt.
- In Bauprojekten der Gemeinde wird stets die Erstellung von oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen geprüft.
- Private Projektentwicklungen mit grösserem Einfluss auf die Gemeinde (z.B. hinsichtlich Quartierentwicklung oder Gemeindeinfrastrukturen) werden wo möglich begleitet.

Nutzerorientierung

- Die Gemeinde steuert, baut und bewirtschaftet ihre Immobilien nutzungs- und bedarfsgerecht.

Eigentum oder Miete

- Eigentum kommt vor Miete. Die Gemeinde hält die zur Erfüllung ihrer Kernaufgaben nötigen Immobilien grundsätzlich im Eigentum. Der Bedarf an Sozialwohnungen soll zu einem grossen Teil durch gemeindeeigene Liegenschaften gedeckt werden können. Auf die Eignung des Objekts und auf den Mietermix ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- Die Gemeinde verkauft Liegenschaften und Grundstücke nur in Ausnahmefällen. Wenn eine Liegenschaft oder ein Grundstück nicht für Gemeindezwecke benötigt wird, wird es vermietet, verpachtet oder aber im Baurecht abgegeben. Desinvestition bedarf einer konkreten Begründung.
- Für den Raumbedarf öffentlicher Dienstleistungen künftiger Generationen werden die nötigen Landreserven geschaffen.

7.2. Finanzen

- Die kommunalen Liegenschaften dienen in erster Linie der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben.
- Der Substanzwert der Verwaltungsliegenschaften wird durch Instandhaltung und Instandsetzung erhalten. Vorbehalten bleiben begründete, abweichende Objektstrategien.
- Liegenschaftsverkäufe finden grundsätzlich zu Marktpreisen statt. Vorbehalten bleiben Verkäufe mit Auflagen für die Erstellung von günstigem Wohnraum oder sonstigem hohem, gesellschaftlichem Nutzen.
- Durch die Vergabe von marktgerechten Baurechten erzielt die Gemeinde inflationsgeschützte Erträge und lässt nachfolgende Generationen an der Bodenwertsteigerung teilhaben.

7.3. Ökologie

- Gebäude werden energieoptimiert gebaut und betrieben.
- Neu- und Umbauten sowie Sanierungen erfolgen ressourcenschonend und emissionsarm. Berücksichtigt wird dabei der gesamte Lebenszyklus einer Liegenschaft (Herstellung, Betrieb und Rückbau).
- In der Freiraumgestaltung wird die Biodiversität mit ökologisch wertvoll gestalteten Flächen, Anlagen und Bauten und die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen gefördert.
- Die Gemeinde ist sich dem Wert der Kulturlandpflege durch Landwirte bewusst. Die Gemeinde achtet als Verpächterin darauf, dass die Auflagen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässer- und Umweltschutzes dem/der Pächter/in bekannt sind und beachtet werden.

7.4. Gesellschaft

Die kommunalen Liegenschaften unterstützen ein lebenswertes Wohnen in der Gemeinde. Es wird ein angemessenes Angebot an günstigen Wohnungen und Notwohnungen im Rahmen der gesetzlichen, wirtschaftlichen Hilfe bereitgestellt.

Bei speziell für den sozialen und/oder familienfreundlichen Wohnungsbau bezeichneten Liegenschaften bzw. Wohnungen wird eine Kostenmiete oder eine reduzierte Marktmiete erhoben.

Die Gemeinde sorgt hinsichtlich steigender Überalterung der Gesellschaft mit entsprechenden Wohn- und Betreuungsangeboten vor.

7.5. Bildung

Dem Ressort Bildung steht eine bedarfsgerechte, attraktive Schulinfrastruktur zur Verfügung. Sie berücksichtigt die Anforderungen an den Lehrplan 21.

Die Schulanlagen sind lebendige Orte und bieten vielfältige Erfahrungen für die persönliche Entwicklung (Lernen, Bewegung, Begegnungen).

Die Schulliegenschaften sind optimal ausgelastet und erbringen den maximal möglichen Nutzen. Dazu werden auch synergetische Nutzungen mit anderen Abteilungen und Ressorts geprüft.

8. Bedarf

8.1. Verwaltung und Infrastruktur

Gemeindehaus

Die Gemeindeverwaltung stösst mit den bestehenden Gebäuden an der Rütistrasse 1/1a flächenmässig an ihre Grenzen. Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 entschieden, dass der Standort der Gemeindeverwaltung künftig auf dem FeuerWerkWasser-Gebäude in Tann sein soll.

Werkhof, Feuerwehr, Wasserversorgung

Mit dem Neubau des FeuerWerkWasser-Gebäudes im Jahr 2015 ist der Bedarf für Werkhof, Feuerwehr und Wasserversorgung bis auf Weiteres abgedeckt.

Für die Abwasserreinigungsanlage an der Weidlistrasse 8 in Bubikon ist der Zweckverband ARA Weidli zuständig. Sie bildet deshalb keinen Bestandteil dieser Bestandesaufnahme.

8.2. Bildung

Schülerprognose

Die Gemeinde Dürnten hat im Jahr 2011/2012 mit der Hochschule Luzern eine Schulraumplanung erarbeitet und im Jahr 2016 überarbeitet (RBG-Simulator). Die Ergebnisse der mittelfristigen Abschätzung der Schülerzahlen (4 Jahre) zeigen, dass die vorhandenen Klassenzimmer mehrheitlich ausreichen sollten. Die langfristigen Schülerzahlen (15 Jahre) zeigen einen Bedarf an zusätzlichem Schulraum praktisch in allen Standorten.

Aufgrund der Unterteilung der Gemeinde in Ortsteile ist die flexible Zuteilung von Kindern zu Klassen und Schulanlagen erschwert. In der Mehrheit der Schulhäuser müssen Lösungen gefunden werden, um die Raumbedürfnisse der Schule mit Ergänzungsbauten, Umbauten usw. abdecken zu können.

Im Areal Bogenacker-Tannenbühl wird der Schulraum realisiert, welcher über die nächsten Jahre ausgewiesen ist.

Familien- und schulergänzende Betreuung

Die Gemeinde ist verpflichtet, den Bedarf an Betreuungsplätzen im Rahmen der schulergänzenden Betreuung zu decken. Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen ist auf das Schuljahr 2020/2021 und 2021/2022 stark angestiegen. Im Foyer der Mehrzweckhalle Blatt sowie im Obergeschoss der Bogenackerstrasse 12 wurde für den Mittagstisch Platz geschaffen. Beide Standorte sind nicht ideal und eignen sich nur als Übergangslösung bis zum Bezug des Neubaus Bogenacker-Tannenbühl.

Raumstandards

- Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012⁵;
- Raumstandard für den Bau von Volksschulanlagen der Stadt Zürich, 2004⁶;
- Raumstandards für den Bau von Betreuungsstätten der Volksschule in der Stadt Zürich, 2009⁷.

8.3. Soziales und Gesellschaft

Sozialwohnungen

Die Sozialbehörde benötigt laufend günstigen Wohnraum für die Unterbringung von Sozialhilfebezügern, sowohl für temporäre als auch für längere Unterbringungen. Die Gemeinde Dürnten verfügt nur sehr beschränkt über eigenen Wohnraum.

Der Gemeinde Dürnten stehen 2 alte Wohnhäuser als sozialer Wohnraum zur Verfügung. Weitere 6 Wohnungen sind zugemietet worden. Die Gemeinde benötigt gemäss Leitbild mehr sozialen Wohnraum im Eigentum.

Der Bedarf an Sozialwohnungen ist zu erheben, damit entschieden werden kann, ob zusätzliche Wohnungen gekauft werden sollen.

Jugendarbeit

Für die Jugendarbeit soll ein permanenter, beheizter Raum geschaffen werden.

Alterswohnungen

Gemäss Alterskonzept besteht Bedarf an zusätzlichen, bezahlbaren Alterswohnungen.

Raumstandards

Die Sozialwohnungen und die Asylunterkünfte haben sich grundsätzlich an einem einfachen Ausbaustandard zu orientieren.

⁵ Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012: <https://www.zh.ch/de/bildung/informationen-fuer-schulen/informationen-volksschule/volksschule-fuehrung/volksschule-finanzen-infrastruktur.html>, 24.08.2021

⁶ Raumstandards für Volksschulanlagen der Stadt Zürich vom 8. Juni 2004: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>, 24.08.2021

⁷ Raumstandards für den Bau von Betreuungsstätten der Volksschule in der Stadt Zürich vom 8. Juli 2009: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>, 24.08.2021

9. Schlussbestimmungen

Die Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten wurde mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 62/2022 vom 23. Mai 2022 genehmigt.

Artikel	Änderungsbeschrieb	Version	Beschluss / Datum
Bestandesaufnahme Immobilien-Portfolio Dürnten	Entwurf neu	E-1.000	23.05.2022

Interne Anhänge:

Anhang I: Inventarliste Grundeigentum mit Zuständigkeiten und Objektstrategien, dat. 9.6.2022.

Anhang II: Schlussbericht Schulraumplanung der Hochschule Luzern vom 15. April 2013 sowie Überarbeitung vom 22. Juni 2016.