



Beschluss des Stadtrats

vom 17. April 2024

Nr. 1207/2024

Immobilien Stadt Zürich, Nachhaltigkeitsstrategie, Verabschiedung

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt Zürich ist Vorreiterin in Nachhaltigkeit und hat sich diesbezüglich ambitionierte Ziele für alle Sektoren gesetzt. Unter anderem strebt die Stadt Zürich Klimaneutralität bis 2040 an, sie orientiert sich zudem an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Für die Stadtverwaltung soll Netto-Null bereits bis 2035 erreicht werden.

Dabei spielt die IMMO, die rund 1800 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich und damit eines der grössten Immobilienportfolios der Schweiz bewirtschaftet, eine wichtige Rolle. Oberste Zielgrösse der Immobilienstrategie von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ist die Nachhaltigkeit (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 485/2020). Die neu erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie richtet sich an die IMMO, ihre Kundinnen und Kunden sowie Partnerinnen und Partner und soll das nachhaltige Management der zugewiesenen städtischen Immobilien und Dienstleistungen strategisch ausrichten.

2. Ausgangslage

Für ihre Immobilien hat die IMMO Nachhaltigkeitsstandards und Tools erarbeitet, um die gesteckten Netto-Null-Ziele zu erreichen. Dazu zählt insbesondere die Entwicklung des Nachhaltigkeitsbewertungssystems «Nachhaltige Immobilien» (NIMMO) zusammen mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), das der Verein Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) dem Schweizer Markt zur Verfügung stellt. NIMMO ermöglicht, das Immobilienportfolio bezüglich Nachhaltigkeit übergeordnet auf Portfolioebene sowie für Gebäude zu beurteilen und zu vergleichen. Mit NIMMO werden aus dem Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft 23 national und international akzeptierte Kriterien zu 9 Themen definiert, die als Beitrag zur Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienportfolios und damit zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zürich priorisiert werden.

3. Nachhaltigkeitskriterien

Abgeleitet aus der städtischen Umweltstrategie (STRB Nr. 99/2022), basierend auf NIMMO und unter Einbezug bestehender Fach- und Umsetzungsstrategien identifizierte die IMMO folgende Nachhaltigkeitskriterien:

- Klimaschutz: Zu den Vorgaben zum «Klimaschutzziel Netto Null» und zur «2000-Watt-Gesellschaft» wird ein massgeblicher Beitrag geleistet.



2/3

- Nachhaltige Beschaffung: Bei der Beschaffung von Gütern, Produkten und Dienstleistungen stehen Vorgaben zu sozialen Aspekten der Beschaffung, der Kreislaufwirtschaft, dem Klimaschutzziel Netto-Null oder zur 2000-Watt-Gesellschaft im Vordergrund.
- Wertstoffmanagement und Kreislaufwirtschaft: Im Betrieb sowie bei Unterhaltsprojekten wird mit der Wahl von nachhaltigen Baumaterialien ein Beitrag an die Vorgaben der «Meilenschritte 23» geleistet.
- Ökosysteme, Biodiversität und Regenwasser: Im urbanen Umfeld werden die Ökosysteme geschützt, die Biodiversität gefördert und Regenwasser nachhaltig genutzt und so ein Beitrag zu den städtischen Fachstrategien «Hitzeminderung», « Stadtbäume » und « Stadtnatur » geleistet.
- Innenraumluftqualität: Die von der IMMO bewirtschafteten Immobilien zeichnen sich durch eine gute Raumluftqualität für die Nutzenden aus sowie durch Schadstofffreiheit, Schimmelfreiheit, eine geringe Radonbelastung und eine gute Frischluftversorgung.
- Thermischer Komfort: Für den Komfort der Nutzenden wird die thermische Behaglichkeit im Sommer wie auch im Winter in den IMMO-Gebäuden sichergestellt.
- Gebäudesubstanz: Die Gebäudesubstanz wird nachhaltig erhalten.
- Nutzbarkeit und Flächeneffizienz: Um den Flächenverbrauch pro Person der Nutzung angemessen (Suffizienz) zu halten, wird eine optimierte Flächeneffizienz wie auch Nutzbarkeit (Nutzung bestehender Flächen) geschaffen und erhalten.
- Klimaanpassung: Bei heutigen und künftigen Klimaschwankungen werden eine ausreichende Nutzbarkeit der Gebäude sowie die Sicherheit der Gebäudenutzenden gewährleistet, teures und emissionsintensives Nachrüsten vermieden und das Schadenausmass an Gebäuden und Infrastrukturen minimiert.

4. Nächste Schritte

In den nächsten Jahren wird ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsmonitoring mit entsprechenden Messgrössen aufgebaut, um den Erfolg der Massnahmen sicherzustellen. Im Weiteren werden für alle Immobilien des Bestands alle NIMMO-Kriterien erhoben und auf Portfolioebene ausgewertet. Dabei werden in den nächsten Jahren weitere konkrete kurz-, mittel- und langfristige Ziele für die definierten Messgrössen definiert.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele soll möglichst kostenneutral erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, werden personelle und finanzielle Ressourcen im Rahmen von Umsetzungsstrategien der IMMO gemäss «Wir bauen für Zürich» STRB Nr. 3134/2023 beantragt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie hat einen Betrachtungshorizont bis 2035 und eine Geltungsdauer von 5 Jahren. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer strategischer Vorgaben wird die Nachhaltigkeitsstrategie auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst.

5. Zuständigkeit

Für die Genehmigung von departementsübergreifenden verwaltungsinternen Vorgaben ist der Stadtrat gestützt auf Art. 79 Abs. 1 und 3 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) zuständig.



3/3

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Nachhaltigkeitsstrategie von Immobilien Stadt Zürich (Beilage datiert vom März 2024) wird verabschiedet.
2. Mitteilung unter Beilage an die Departemente und Dienstabteilungen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti