

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 26. August 2010

Gesch. Nr. 030/10 Vorberatung RPK

28.03.25 Liegenschaften

Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau

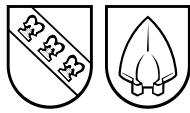
ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau, wird ein Objektkredit von Fr. 2'180'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 970.7020.20 bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich um die Mehr- / Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2010.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtrat, zweifach,
 - b. die Abteilung Hochbau
 - c. die Abteilung Finanzen
 - d. den Finanzvorstand Philipp Wespi, Hörnlistr. 14, 8308 Illnau



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 26. August 2010

WEISUNG

Gemäss nachfolgendem Beschluss des Stadtrates:

Gesch. Nr.

28.03.25 Liegenschaften.- Genehmigung des Vorprojektes für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau sowie Antragstellung an den Grossen Gemeinderat für die Bewilligung des entsprechenden Objektkredites.- Genehmigung der gebunden Kosten zu Lasten der Liegenschaften Usterstrasse 23 + 25 auf Grund der Quartier- und Gestaltungsplanbestimmungen.-

AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaften Usterstrasse 23 + 25, Illnau, stehen am Rande des künftigen Dorfplatzes und nehmen im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung Unter-Illnau eine zentrale Stellung ein. Aus diesem Grund hatte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 10. März 2005 einem Erwerb dieser Gebäude grundsätzlich zugestimmt und am 21. April 2005 den Kauf zum Preis von Fr. 600'000.00 genehmigt. Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt bewirtschaftet seither die Gebäude. Der jährliche Mietzinsertrag beträgt heute für das Wohnhaus rund Fr. 48'000.00 und für das Gewerbehaus rund Fr. 22'000.00, also insgesamt etwa Fr. 70'000.00, was einer Rendite von 11,6 % entspricht.

Am 4. September 2008 reichten Gemeinderat Philipp Wespi, JLIE, und 8 Mitunterzeichnende eine Interpellation ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wurde, bezüglich einem möglichen Abriss des Gebäudes Haus Nr. 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung zu nehmen.

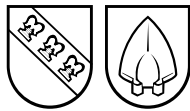
Die Liegenschaften befinden sich innerhalb der Perimeter vom Quartierplan „Längg“ und vom Gestaltungsplan „Dorfplatz Unterillnau“. Beide Planungsinstrumente sind seit 1998, respektive seit 2006 rechtskräftig und regeln die Erschliessung, die Kostenbeteiligung und die baulichen Möglichkeiten. Das Gebäude Usterstrasse 23 ist im Inventar der schützenswerten Objekte enthalten. Sämtliche baulichen Veränderungen haben sich an den Vorgaben dieser Planungsinstrumente zu orientieren.

Am 15. Januar 2009 fällte der Stadtrat eine Reihe von Grundsatzentscheiden zum Erhalt und zur künftigen Nutzung der Liegenschaften und genehmigte am 30. April 2009 einen entsprechenden Projektierungskredit. Gleichzeitig überwies er dem Parlament die Stellungnahme zur Interpellation. Am 9. Juli 2009 reichte Philipp Wespi und 17 Mitunterzeichnende ein dringliches Postulat zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein, welches an der Sitzung vom 17. September 2009 überwiesen wurde. Die Beantwortung jenes Vorstosses erfolgt parallel zu diesem Antrag.

HEUTIGE NUTZUNG UND GRUNDSATZENTSCHEID ÜBER DIE KÜNFTIGE NUTZUNG

USTERSTRASSE 23

Das Gebäude Usterstrasse 23 wurde 1928 von der landwirtschaftlichen Genossenschaft an zentraler Stelle als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und befindet sich heute in schlechtem baulichen Zustand. Es soll aber aufgrund der baugesetzlichen Grundlagen und aus Gründen des Ortsbildschutzes und seiner städtebaulichen Qualitäten erhalten bleiben. Das Erdgeschoss ist an einen Blumenladen vermietet und die Wohnungen in den oberen Stockwerken werden mehrheitlich durch Klienten der Abteilung Soziales belegt. Die Liegenschaft soll im Eigentum der Stadt bleiben und umfassend renoviert werden. Dabei soll das Haus auch künftig in den oberen Geschossen Wohnungen beinhalten, welche jedoch durch eine sorgfältige Renovation aufgewertet werden



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

können. Das Erdgeschoss soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und damit zur Belebung des Zentrums beitragen. Hierfür bietet sich die Bibliothek an, welche heute unter engen Platzverhältnissen im Gebäude vom Restaurant Rössli an der Weisslingerstrasse 1, Illnau, untergebracht ist.

USTERSTRASSE 25

Die Usterstrasse 25 ist mit Erstellungsjahr 1949 jüngeren Baudatums, besser erhalten und beherbergt verschiedene Gewerbebetriebe. Es ist keine andere Nutzung dafür vorgesehen. Eine der heutigen Mieterinnen hat Interesse am Kauf des Gebäudes angemeldet. Der Stadtrat hat verschiedene Möglichkeiten einer Abtretung (Verkauf, Abgabe im Baurecht) geprüft. Er ist jedoch zur Ansicht gelangt, dass auch die Liegenschaft Usterstrasse 25 an dieser zentralen Lage im Besitz der Stadt bleiben soll. So bleibt das Grundstück der Stadt an diesem Ort arrondiert und kann den langfristigen Bedürfnissen der Öffentlichkeit des wachsenden Ortsteils Illnau dienen. Im Vordergrund steht deshalb die Weitervermietung der Liegenschaft im Grundausbau an die heutige Mieterschaft mittels langfristigem Mietvertrag.

NUTZUNGSÜBERTRAGUNG

Gemäss Gestaltungsplan fand zwischen dem städtischen Grundstück und dem Grundstück der angrenzenden neuen Überbauung eine Nutzungsübertragung im Ausmass von 1'000 m³ Baumasse statt. Diese Nutzungsübertragung ist durch einen Teilverzicht möglicher Baumasse auf dem städtischen Grundstück zu Gunsten einer entsprechenden Mehrnutzung durch den sich im Bau befindlichen Volg-Ladenbau auf dem Grundstück der Helvetia-Versicherung begründet. Die Nutzungsübertragung wurde mit Fr. 100'000.00 zu Gunsten der Stadt vergütet.

PROJEKTBE SCHREIBUNG SANIERUNG USTERSTRASSE 23

Über eine Planersubmission konnte der Auftrag für die Projektierung an die Arbeitsgemeinschaft Lardi + Gmür, Effretikon / Ronald Tanner, Tagelswangen übertragen werden. Neben der günstigsten Honorarofferte können sie auch überzeugende Referenzen im Bereich Altbausanierung ausweisen. Sie haben die planerischen Grundlagen geschaffen, einen Baubeschrieb ausgearbeitet und eine Kostenschätzung erstellt. Bisher sind Planungskosten von ca. Fr. 70'000.00 aufgelaufen.

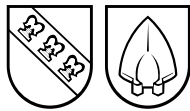
Die Gesamtrenovation umfasst eine Verbesserung der Wohnungen, die räumliche Integration der Gemeindebibliothek, eine Sanierung der baulichen Substanz sowie Anpassungen an die heutigen Vorschriften bezüglich Brandschutz und behindertengerechtem Bauen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte.

RAUMPROGRAMM BESTEHENDE RÄUMLICHKEITEN

EG: Gewerberaum ca. 67 m², 2 x Lagerraum, je ca. 43 m², Total ca. 153 m²
Aussenliegender Lagerraum, ca. 16 m²
1. OG: 2 x 3-Zimmer-Wohnung, je ca. 75 m²
2. OG: 2 x 2,5-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² und 80 m²
1. DG: Einzelzimmer, Nebenräume, ca. 123 m²
2. DG: Estrich, ca. 72 m²
UG: Kellerräume und Technik, ca. 150 m²

NEUE RAUMBEDÜRFNISSE

Die Gemeindebibliothek belegt heute an der Weisslingerstrasse 1 in Illnau einen Raum von rund 100 m². Gemäss Richtlinien für Gemeindebibliotheken der SAB (Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken) wäre für eine Bibliothek mit 7000 Medien eine Fläche von 200 m² plus einem sepa-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

raten Arbeitsraum von 12 m² angemessen. Das Erdgeschoss der Usterstrasse 23 misst rund 153 m². Zusätzlich können ca. 60 m² Fläche im Untergeschoss dazu gewonnen werden, was in etwa den vorgegebenen Raumbedürfnissen entspricht.

Die bestehenden vier Wohnungen in den Obergeschossen werden saniert und modernisiert und im Dach können zusätzlich zwei Maisonettwohnungen ausgebaut werden.

SANIERUNG GENERELL

Die äussere Gebäudehülle weist verschiedene Schäden wie lose Putzstellen, schadhaftes Holzwerk und Dachuntersichten auf. Die Holzfenster sind mit Vorfenstern und Sprossenteilungen versehen. Deren Erneuerung muss in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erfolgen. Die Dacheindeckung mit den Spenglerarbeiten muss überprüft, gereinigt und allenfalls erneuert werden. Der aussenliegende Lagerraum wird zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgebrochen.

Die Innenräume sind ebenfalls dringend renovationsbedürftig. Sämtliche Nassräume und Küchen müssen erneuert und die haustechnischen Installationen und Leitungsführungen ersetzt werden. Die Oberflächen wie Boden-, Wand- und Deckenbeläge müssen wo möglich aufgefrischt, und wo notwendig ersetzt werden. Energetisch wurde die Machbarkeit einer Minergie-Sanierung geprüft. Insbesondere infolge der verschärften Minergievorschriften seit Anfang 2009 hat sich dieses Objekt als nicht minergietauglich erwiesen.

HAUSTECHNIK

Die Elektroinstallationen sind zu ersetzen und den heutigen Anforderungen und gesetzlichen Bedingungen anzupassen. Die Wärmeversorgung erfolgt neu über den Nahwärmeverbund der EKZ vom Bahnhof Illnau. Die gesamte Heizungsinstallation muss ab der künftigen Übergabestation im Untergeschoss erneuert werden. Die sanitären Anlagen sind zu ersetzen. Die Badezimmer werden neu disponiert. Zusätzlich ist eine behindertengerechte WC-Anlage im Erdgeschoss einzubauen.

UMGEBUNG UND PARKIERUNG

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft soll gemäss Dorfplatz-Projekt der Öffentlichkeit zu Gute kommen und neben Brunnen und Sitzgelegenheiten dieselbe Gestaltung mit einer Guber-Natursteinpflasterung bekommen. Die entsprechenden Kosten sind im Dorfplatz-Antrag enthalten.

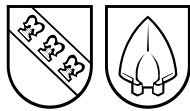
Im Sanierungskredit für die Liegenschaft sind Kosten von Fr. 60'000.00 für Anpassungsarbeiten in der Umgebung und für die Erstellung eines Veloständers enthalten.

Gemäss Quartierplan-Verteilschlüssel sind der Liegenschaft anteilmässig rund Fr. 44'000.00 an den Dorfplatz und Fr. 7'000.00 an die Fusswegverbindung Längg-/Talgartenstrasse zu belasten (siehe auch Antrag Dorfplatz). Die gesamthaften Kosten von Fr. 51'000.00 werden dem Konto Nr. 970.7020.20 der Investitionsrechnung als gebundene Ausgabe belastet.

Im Gestaltungsplan wurden 14 Pflichtparkplätze in der Tiefgarage sowie 5 oberirdische Besucherparkplätze festgelegt. Die Stadt kauft bei der neuen Wohnüberbauung der Helvetia-Versicherungen die 14 Tiefgaragenplätze à Fr. 30'000.00 für insgesamt Fr. 420'000.00 sowie die 5 Besucherparkplätze für total Fr. 40'000.00. Wegen der Festlegung im Gestaltungsplan handelt es sich bei dem gesamthaften Betrag von Fr. 460'000.00 um gebundenen Kosten, die dem Konto Nr. 970.7020.21 der Investitionsrechnung belastet werden.

DENKMALPFLEGE

Das denkmalpflegerische Gutachten beurteilt das Gebäude als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Es wird als repräsentativer, architektonisch wertvoller Bau des frühen 20. Jahrhunderts beschrieben, welchen es



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

sowohl auf Grund seiner sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung, als auch wegen seiner ortsbild- und strassenraumprägenden Gestalt integral zu erhalten gilt. Um- und Ausbauten sind möglich, müssen jedoch die Erhaltungsziele berücksichtigen. Entsprechend wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erarbeitet.

BRANDSCHUTZ

Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen brandschutztechnischen Anforderungen. Das Brandschutzkonzept wird in Absprache mit der Feuerpolizei erarbeitet.

BEHINDERTENGERECHTIGKEIT

Die öffentliche Bibliothek muss behindertengerecht erschlossen und mit einem behindertengerechten WC ergänzt werden. Das Projekt ist auf die Vorgaben der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich (BKZ) abgestimmt.

BERECHNUNG DER UMBAU- UND SANIERUNGSKOSTEN

Die Kostenschätzung basiert vorwiegend auf Erfahrungszahlen, wie Offerten und Abrechnungen von anderen vergleichbaren Objekten und weist eine Genauigkeit von +/- 15 % auf. Als Stichtag gilt der 1. April 2010. Die Kostenaufstellung gliedert sich gemäss BKP und weist detaillierte Positionen aus, welche im generellen Bau- beschrieb umschrieben werden. Die Zusammenfassung der Hauptgruppen ergibt folgendes Bild:

- Vorbereitungsarbeiten:	Abbrüche, Baustelleneinrichtung	Fr.	80'000.00
- Gebäude:	Gesamtsanierung inkl. Honorare	Fr.	1'660'000.00
- Umgebung:	Anpassungen, Veloständer	Fr.	60'000.00
- Baunebenkosten:	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	135'000.00
- Reserve:	Unvorhergesehenes	Fr.	150'000.00
- Ausstattungen:	Einrichtung Bibliothek	Fr.	<u>95'000.00</u>

TOTAL UMBAU- UND SANIERUNGSKOSTEN	<u>Fr. 2'180'000.00</u>
-----------------------------------	-------------------------

Aufgrund des Gebäudezustandes handelt es sich dabei mit Ausnahme der Einrichtung der Bibliothek um gebundene Ausgaben. Bereits im Voranschlag 2009 wurde jedoch festgelegt, dass der Kredit durch den Grossen Gemeinderat zu bewilligen sei.

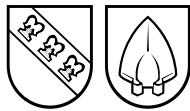
Die Kapitalfolgekosten für Abschreibung und Verzinsung betragen für die ersten 10 Jahre 10 % der Nettoinvestition, das heisst für das erste Jahr Fr. 218'000.00 (degressive Abschreibungsmethode).

RENDITEBERECHNUNG

Die Brutto-Rendite ergibt sich aus den Mieterträgen gemessen an den Anlagekosten. Die Anlagekosten beinhalten anteilmässig die Kaufkosten des Hauses Nr. 23, die gebundenen Kosten aus Quartier- und Gestaltungsplan sowie die oben aufgeführten Umbau- und Sanierungskosten. Die Berechnung sieht folgendermassen aus:

ANLAGEKOSTEN

- Anteil Kaufpreis (für Usterstr. 23+25 insgesamt Fr. 600'000.00)	Fr.	400'000.00
- Anteil Dorfplatz und Fusswegverbindung (Quartierplan, gebunden)	Fr.	51'000.00
- 2 Drittel des Kaufpreises für 14 Tiefgaragen- und 5 Besucherparkplätze (Gestaltungsplan, gebunden)	Fr.	307'000.00



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

- Umbau- und Sanierungskosten (durch GGR noch zu genehmigen) Fr. 2'180'000.00

TOTAL ANLAGEKOSTEN Fr. 2'938'000.00

MIETZINSERTRAG PRO JAHR

Wohnungen:

- 1.Obergeschoss	2 Whg.	x	Fr.	1'600.00	x	12	=	Fr.	38'400.00
- 2.Obergeschoss	2 Whg.	x	Fr.	1'600.00	x	12	=	Fr.	38'400.00
- Dachgeschoss	2 Whg.	x	Fr.	1'500.00	x	12	=	Fr.	36'000.00
- Bibliothek	220 m ²	x	Fr./m ² a	200.00			=	Fr.	44'000.00
- Tiefgaragenplätze	14 PP.	x	Fr.	120.00	x	12.	=	Fr.	<u>12'960.00</u>

TOTAL MIETZINSERTRAG PRO JAHR Fr. 169'760.00

Dabei ist zu beachten, dass es sich beim Mietzinsertrag für die Bibliothek um einen theoretischen Wert für Gewerberäume handelt, da die Stadt keinen Mietzins für die Bibliothek erhebt. Die Räume der heutigen Bibliothek an der Weisslingerstrasse 1 können mit 100 m² à Fr. 200.00/m² als Gewerberäume weiter vermietet werden. Dies ergibt einen jährlichen Mietzinsertrag von Fr. 20'000.00. Somit beträgt der Mietaufwand für die Bibliothek netto Fr. 24'000.00.

RENDITE

Berechnungsformel: $100 \% \times \text{Fr. } 169'760.- / 2'938'000.- = \underline{\underline{5.8 \%}}$

Die Brutto-Rendite von 5.8 % für ein Umbauobjekt kann als gut bezeichnet werden.

TERMINE

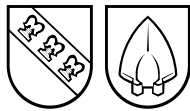
Der terminliche Ablauf ist folgendermassen vorgesehen:

- SR Genehmigung Projekt und Kostenschätzung	Herbst 2010
- GGR Genehmigung Objektkredit	Anfang 2011
- Ausführungsplanung	Anfang bis Mitte 2011
- Bauzeit	Mitte 2011 bis Mitte 2012

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Bei der Usterstrasse 23 handelt es sich um einen repräsentativen, architektonisch wertvollen Bau des frühen 20. Jahrhunderts, welchen es sowohl auf Grund seiner sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung, als auch wegen seiner ortsbild- und strassenraumprägenden Gestalt integral zu erhalten gilt. Die Stadt hat die Liegenschaft im Zentrum von Illnau erworben, um mit dem Gebäude am Rande des Dorfplatzes eine Aufwertung für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Mit dem Bauvorhaben werden sowohl die denkmalpflegerischen Schutzziele respektiert, als auch die Vorgaben aus Quartier- und Gestaltungsplan eingehalten. Der neue Standort für die Bibliothek wird zur Belebung des Zentrums beigetragen und die heute schon hohe Rendite ist auch nach der Sanierung noch gut. Damit wird auf lange Sicht gleichermassen der Nutzen für die Bevölkerung und eine gute Rendite des investierten Kapitals sichergestellt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit den vorgesehenen Investitionen die Voraussetzungen geschaffen werden, um für die nächsten Jahrzehnte einen Mehrwert für die Illnauer Bevölkerung zu schaffen und ersucht den Grossen Gemeinderat, den beantragten Investitionskredit zu bewilligen.



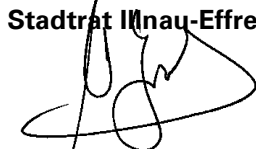
AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON BESCHLIESST

1. Das Vorprojekt für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau, wird genehmigt.
2. Dem Grossen Gemeinderat wird ein Objektkredit von Fr. 2'180'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 970.7020.20 beantragt.
3. Gemäss Quartierplan-Verteilschlüssel werden der Liegenschaft Usterstrasse 23 anteilmässig Kosten für die Erstellung von Dorfplatz und Fusswegverbindung überbunden. Die gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 51'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 970.7020.20 wird genehmigt.
4. Gemäss Gestaltungsplan wurden für die Liegenschaften Usterstrasse 23 + 25, 14 Pflichtparkplätze in der Tiefgarage sowie 5 oberirdische Besucherparkplätze bei der neuen Wohnüberbauung der Helvetia-Versicherungen festgelegt. Die gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 460'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 970.7020.21 wird genehmigt.
5. Die Abteilung Hochbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtpräsidenten Martin Graf, Brüttenerstr. 12, 8307 Effretikon
 - b. den Hochbauvorstand Reinhard Fürst, Im Birch, 8307 Ottikon b. Kempththal
 - c. die Abteilung Hochbau
 - d. die Abteilung Finanzen

Stadt Illnau-Effretikon



Martin Graf
Stadtpräsident



Christof Müller
Stv. Stadtschreiber

Versandt am: 13.12.2010

iv/ms