



## BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0746  
BESCHLUSS-NR. 2020-196  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**  
**16.04** **Grosser Gemeinderat**  
**16.04.24** **Schriftliche Anfrage**

BETRIFFT **Anfrage Urs Gut, Grüne, und Kilian Meier, CVP, betreffend Sanierung Usterstrasse 23/25;  
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Handen des Grossen Gemeinderates**

---

## VORSTOSS

Gemeinderat Urs Gut, Grüne, und Gemeinderat Kilian Meier, CVP, reichen mit Schreiben vom 24. Juli 2020 nachfolgende Anfrage beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr. 2020/090):

### SANIERUNG USTERSTRASSE 23/25

An der GGR-Sitzung vom 11. Juni 2020 war das Geschäft Dorfplatz Illnau traktandiert. Der Wortführer der GPK hat dabei folgende Vermutungen geäussert:

1. In der Liegenschaft Usterstrasse 23/25 sind möglicherweise giftige Stoffe/Materialien verarbeitet, die dementsprechend entfernt und entsorgt werden müssen. Dies würde hohe Kosten mit sich bringen.
2. In den Liegenschaften Usterstrasse 23/25 sind versteckte Mängel vorhanden, welche die Kosten einer Sanierung deutlich erhöhen können.
3. Die Bausubstanz der Liegenschaften Usterstrasse 23/25 ist marode. Ein Umbau lohnt sich deshalb nicht.

Aus diesem Sachverhalt ergeben sich folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Gibt es Hinweise, dass giftige Stoffe/Materialien in den Liegenschaften Usterstrasse 23/25 verarbeitet sind (wie z.B. Asbest)? Wenn ja, macht es in der Entfernung und Entsorgung kostenmässig einen Unterschied, ob das Gebäude abgebrochen oder saniert wird?
2. Wurden die beiden Gebäude kritisch auf mögliche versteckte Mängel untersucht, und wurden in der Kalkulation Reserven für allfällige unvorhergesehene Mängel berücksichtigt?
3. In welchem Zustand befindet sich die Bausubstanz – d.h. konkret einerseits die Tragstruktur, andererseits die Installationen – der beiden Gebäude? Lässt dieser Zustand einen Umbau unter Berücksichtigung von Aufwand und zukünftigem Nutzen als sinnvoll erscheinen?



### BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0746

BESCHLUSS-NR. 2020-196

URHEBER: Gemeinderat Urs Gut, Grüne

MITUNTERZEICHNENDER: Gemeinderat Kilian Meier, CVP

EINGANG RATSBURO: 27.07.2020

FRIST: 27.10.2020

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

#### VORBEMERKUNGEN

Das Projekt für die Neugestaltung des Dorfzentrums in Unter-Illnau befindet sich aktuell in den SIA-Phasen 0 – 2 (Definition, Strategische Planung, Vorstudien). Detaillierte Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen, verdeckten Mängeln und zur Bausubstanz werden üblicherweise erst in der SIA-Phase 3 (Projektierung) vorgenommen. Demzufolge werden entsprechende Untersuchungen erst nach erfolgter Urnenabstimmung und der anschliessenden Genehmigung eines Projektierungskredits ausgelöst.

Fachplaner haben die Liegenschaft im Rahmen der bisherigen Projektentwicklung mehrfach begangen. Dabei wurden keine ausserordentlichen Schadstoffbelastungen und/oder verdeckte Mängel festgestellt.

ZUR FRAGE 1:

**Gibt es Hinweise, dass giftige Stoffe/Materialien in den Liegenschaften Usterstrasse 23/25 verarbeitet sind (wie z.B. Asbest)? Wenn ja, macht es in der Entfernung und Entsorgung kostenmässig einen Unterschied, ob das Gebäude abgebrochen oder saniert wird?**

Es liegen aktuell keine entsprechenden Hinweise vor. Folglich wurden in der bisherigen Projektentwicklung der Erstellungsperiode entsprechende übliche Schadstoffbelastungen und deren Entsorgung angenommen (z.B. Trockenschüttungen in Deckenkonstruktionen, Brandschutzdämmungen etc.).

Aufgrund Erfahrungen mit ähnlichen Projekten ist gemäss heutigem Wissensstand davon auszugehen, dass die Kosten für eine fachgerechte Entsorgung im Falle eines Rückbaus gegenüber einer fachgerechten Schadstoffsanierung im Falle einer Sanierung in etwa vergleichbar sein werden.

ZUR FRAGE 2:

**Wurden die beiden Gebäude kritisch auf mögliche versteckte Mängel untersucht, und wurden in der Kalkulation Reserven für allfällige unvorhergesehene Mängel berücksichtigt?**

Die Gebäude wurden noch nicht detailliert auf mögliche versteckte Mängel untersucht (siehe Vorbemerkungen). Die aktuellen Kostenkalkulationen beruhen auf einer üblichen Genauigkeit von +/- 20 %. Für «Unvorhergesehenes» wurden Fr. 300'000.- eingerechnet.



### BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0746

BESCHLUSS-NR. 2020-196

ZUR FRAGE 3:

**In welchem Zustand befindet sich die Bausubstanz – d.h. konkret einerseits die Tragstruktur, andererseits die Installationen – der beiden Gebäude? Lässt dieser Zustand einen Umbau unter Berücksichtigung von Aufwand und zukünftigem Nutzen als sinnvoll erscheinen?**

Aufgrund der unklaren Zukunft der beiden Gebäude Usterstrasse 23 und 25 wurde der bauliche Unterhalt seit Längerem auf das absolute Minimum beschränkt. Im Verputz sichtbare Risse und Abplatzungen sind mehrheitlich oberflächlich angeordnet. Es erschliessen sich keine Hinweise auf statische Ursachen. Bei beiden Gebäuden erscheinen insbesondere die sichtbaren Tragkonstruktionen (Dächer, Holzbau) in einem guten Zustand.

Die bisherige Projektentwicklung basiert auf der Annahme, dass die gesamte Haustechnik umfassend zu erneuern und den zeitgemässen Anforderungen entsprechend zu ergänzen ist. Der Stadtrat erachtet die Sanierungsvorlage auch unter Beachtung des Kosten-/Nutzenverhältnisses als sinnvoll.

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU  
**BESCHLIESST:**

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - b. Abteilung Hochbau

#### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 26.10.2020