

BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR. 2024-1415
BESCHLUSS-NR. 2024-169
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 **Immobilien**
06.01.00 **Allgemeines**

BETRIFFT **Sanierung Usterstrasse 26, Illnau;**
Freigabe Denkmalpflegeabklärung

AUSGANGSLAGE

Die ehemalige «Kistenfabrik» an der Usterstrasse 26 in Illnau wird als Lagerraum von der Abteilung Sicherheit (Feuerwehr, Zivilschutz) genutzt. Zudem besteht mit dem Verkehrs- und Verschönerungsverein Illnau-Effretikon (VVIE) ein Gebrauchsleihvertrag für das Untergeschoss von ca. 100 m² zwecks Nutzung als Lageraum.

Das Gebäude ist sowohl baulich wie auch energetisch sanierungsbedürftig. Der im Jahr 1910 als Werkstatt- und Lagergebäude konzipierte Bau mit einer Nutzfläche von 270 m² befindet sich in einem mittleren bis schlechten Zustand. Heizung und sanitäre Einrichtungen sind ausser Betrieb. Zudem ist das Gebäude nicht hindernisfrei.

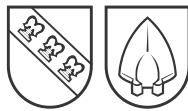
Das Gebäude an der Usterstrasse 26, Kat.-Nr. IE7794, Assek.-Nr. 1024, wird im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt (BA02960262). Es befindet sich in der Kernzone 1, Oberdorf Illnau.



Abbildung 1:
Foto aus dem Inventarblatt, datiert 20. Mai 2020

BAULICHER ZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF

Um den baulichen Zustand eines Gebäudes und dessen Sanierungsbedarf darzustellen, steht dem Bereich Immobilien die Software «Stratus» zur Verfügung. Damit kann der Werterhalt und die Entwicklung von Immobilien gesteuert werden. Hierzu werden für die massgeblichen Bauteile eines Gebäudes, anhand einer durchschnittlichen Nutzungsdauer, Koeffizienten ermittelt. Fällt das Verhältnis von Zustandswert zum Neuwert unter die Grenze von 0.7 (entspricht 70 % des Neuwerts), ist eine Sanierung empfohlen. Dadurch wird ein langfristiger Werterhalt und eine angemessene Nutzung gewährleistet. Beim vorliegenden Gebäude liegt der gemittelte Wert für 2024 bei 0.60.



BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

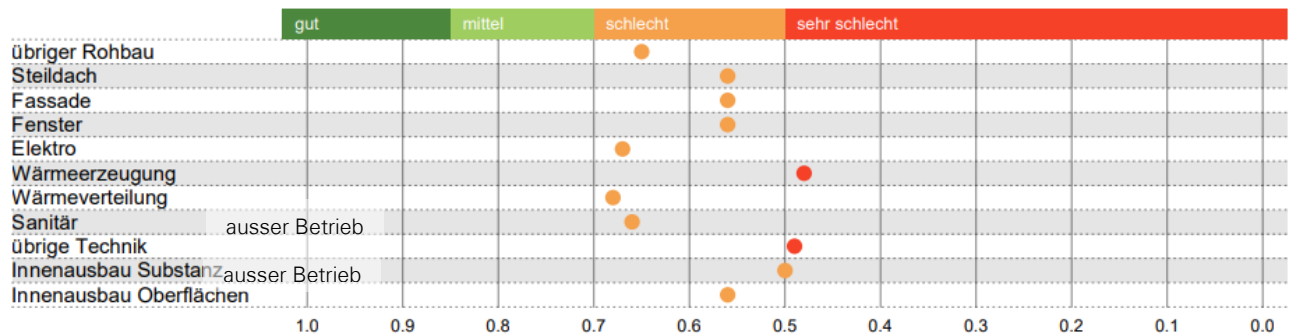
GESCH.-NR.

2024-1415

BESCHLUSS-NR.

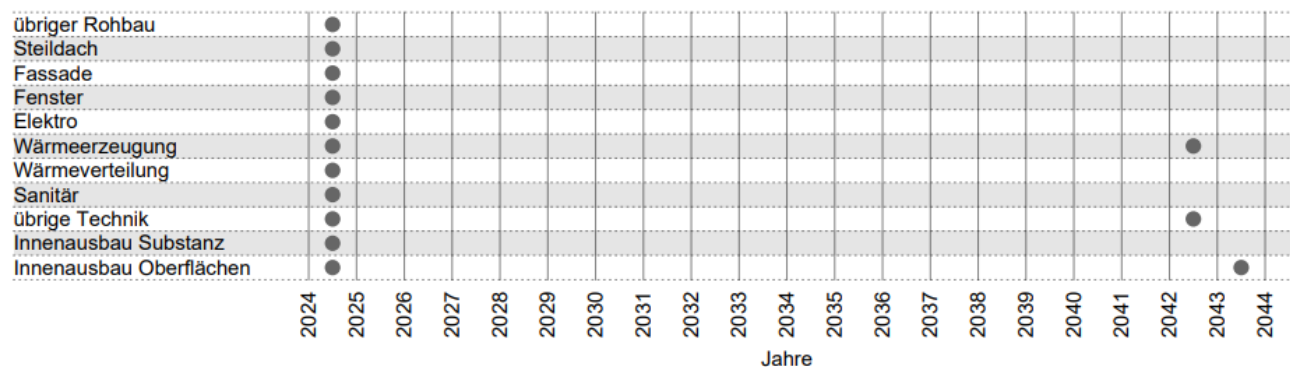
Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, dargestellt in «Stratus» für 2024.

BAULICHER ZUSTAND



INSTANDSETZUNGSZEITPUNKT

Die nachfolgende Grafik zeigt den errechneten Instandsetzungszeitpunkt gemäss Stratus aufgrund der Zustandsbeurteilung:



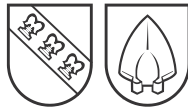
GRUNDSTRATEGIEN

Im Bericht «Diverse freiwerdende Immobilien / Feuerwehr- und Werkgebäude, Grundstrategien» vom 12. Januar 2023 wurde unter anderem auch die Immobilie an der Usterstrasse 26 in Illnau beleuchtet.

Dabei wurden folgende drei Varianten näher betrachtet:

- Halten mittels externer Nutzung
- Devestition mittels Verkauf an marktorientierten Bauträger
- Investitionen mittels Schaffung von Sozial- und Notwohnungen

Die Empfehlung in der Grundstrategie lautete: Mit dem freihändigen Verkauf der Immobilie Usterstrasse 26 kann die Stadt einen Verkaufserlös und Buchgewinn von rund Fr. 770'000.- realisieren. Im Weiteren ist die Abteilung Hochbau zu beauftragen, eine valable Ersatzlösung für den Lagerraum VVIE zu suchen.



BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

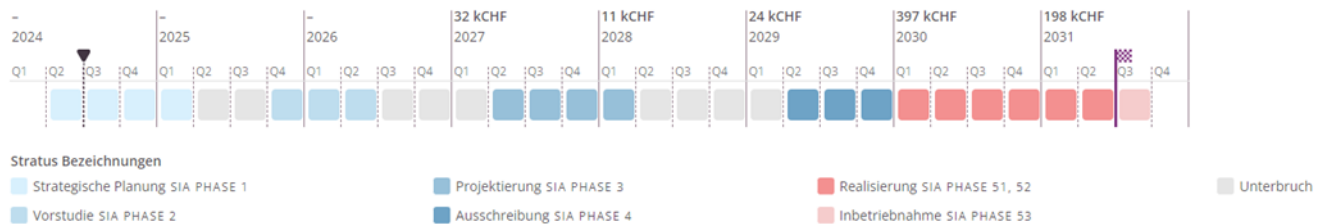
GESCH.-NR.

2024-1415

BESCHLUSS-NR.

ABHÄNGIGKEITEN UND ABKLÄRUNGEN

Für eine Sanierung ab dem Jahr 2030 muss in einem ersten Schritt eine denkmaltechnische Abklärung vorgenommen werden.



Unabhängig davon, ob die Immobilie durch die Stadt genutzt oder verkauft wird, ist aufgrund des Sanierungsbedarfes eine denkmaltechnische Abklärung notwendig. Im Anschluss wird eine entsprechende Objektstrategie erarbeitet. In dieser werden auch mögliche städtische Nutzungen einfließen.

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

1. Das Vorgehen zur weiteren Strategieentwicklung für die Immobilie an der Usterstrasse 26 in Illnau wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das inventarisierte Gebäude Assek.-Nr. 1024 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7794 wird eine Denkmalpflegeabklärung ausgelöst.
3. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, nach Vorliegen der Denkmalpflegeabklärung eine Objektstrategie für die Liegenschaft Usterstrasse 26 in Illnau auszuarbeiten und dem Stadtrat zu unterbreiten.
4. Die Abteilung Hochbau wird mit der weiteren Ausführung beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Leiter Hochbau
 - c. Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpresident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.08.2024