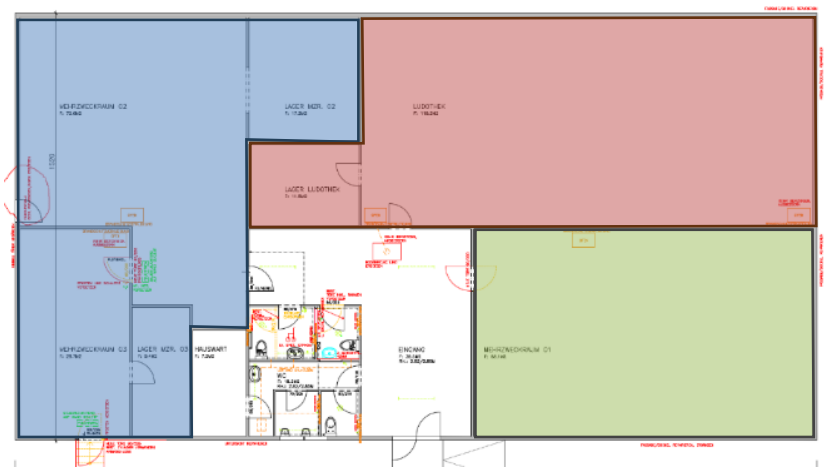
BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR.	2024-1507
BESCHLUSS-NR.	2024-186
IDG-STATUS	öffentlich

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

BETRIFFT **Demontage baufälliger Pavillon Watt (inkl. Schadstoffsanierung); Bewilligung vorbehältlich der Budgetgenehmigung**

AUSGANGSLAGE



Beim Schulareal Watt wurde im Jahr 1980 ein Pavillon installiert. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Postbaracke, welche für die städtische Nutzung umfunktioniert wurde.

Der Pavillon wird zurzeit durch den Familienverein Effretikon (blauer Bereich mit ca. 130 m²) und die Ludothek (roter Bereich mit ca. 130 m²) genutzt. Der Mehrzweckraum (grüner Bereich) mit 88 m² ist zur Nutzung bzw. Verwaltung der Abteilung Bildung zugewiesen. Er wird zurzeit aber primär durch den Familienverein (Spielgruppe) und Privatpersonen (Feste, Eigentümerversammlungen) genutzt. Der weisse Bereich mit ca. 65 m² umfasst den Eingangsbereich mit den Garderoben, die Sanitäranlagen sowie den Raum für die Hauswartung.

Der bauliche Zustand des Pavillons Watt bildet seit Jahren ein Thema. Im Frühjahr 2017 entschied sich der Stadtrat für eine teilweise Sanierung des Pavillons zum Betrag von Fr. 130'000.-. Er hoffte auf eine Verlängerung der Nutzungsdauer um 10 Jahre, um anschliessend die Räumlichkeiten ins Baufeld C des Masterplangebietes Bahnhof Ost zu verlegen.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

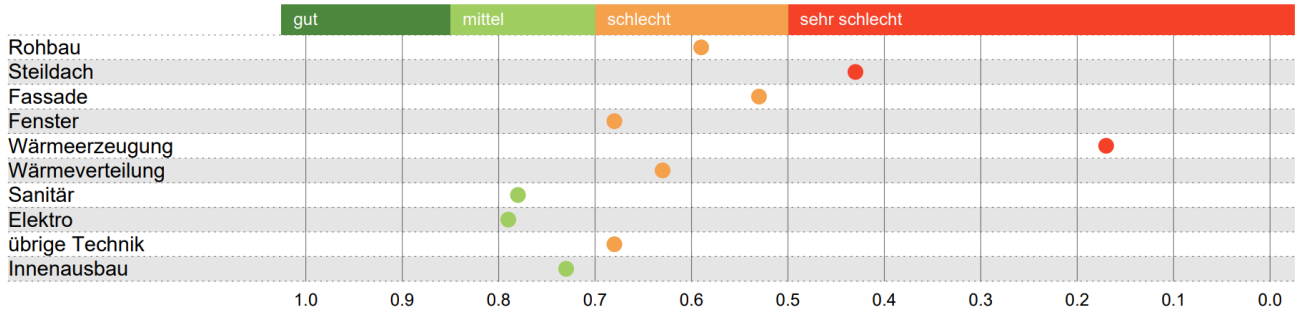
BAULICHER UND ENERGETISCHER ZUSTAND

BAULICHER ZUSTAND

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. Der Pavillon Watt weist für das Auswertungsjahr 2024 einen gemittelten Wert von 0.65 auf und hat den idealen Sanierungszeitpunkt überschritten.

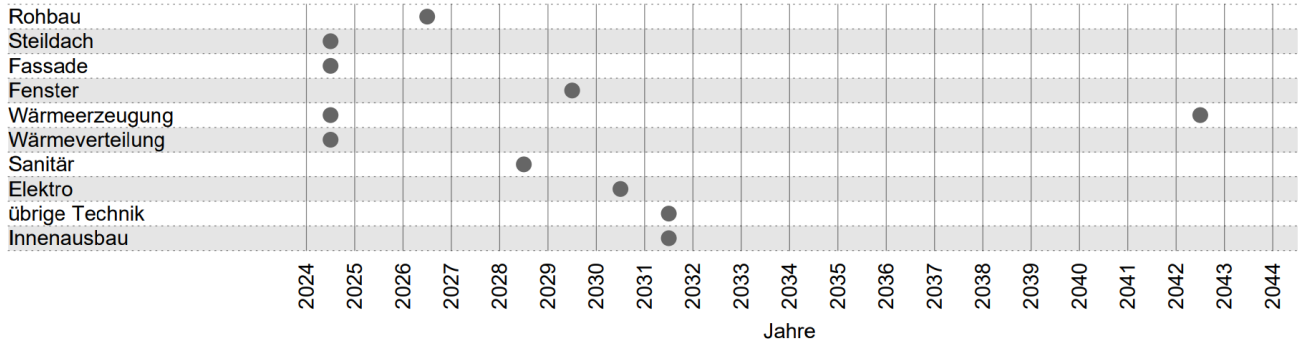
Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, ausgewertet für das Jahr 2024.

BAULICHER ZUSTAND



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

INSTANDSETZUNGSZEITPUNKT



ENERGETISCHER ZUSTAND

Der Pavillon umfasst eine einfache Holzkonstruktion in Leichtbauweise mit einfachverglasten Fenstern und ohne nennenswerte Wärmedämmung. Er ist aufgeständert. Der Boden ist deshalb auch gegen das Aussenluftklima exponiert.

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

Der Wärmeverbrauch der Liegenschaft erweist sich trotz nur teilweiser Beheizung für rund 400 m² Nutzfläche als sehr hoch. Es werden jährlich zwischen 3'200 und 4'500 Liter Heizöl benötigt. Eine Verbesserung der Wärmedämmung kann nur mit unverhältnismässigem Aufwand erzielt werden.

KRITISCHE BAUTEILE

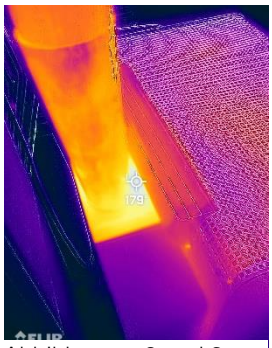
Nebst dem baulichen und energetischen Zustand gilt es anzumerken, dass der Pavillon diverse asbesthaltige Baustoffe, PAK und PCB, enthält. Im Jahr 2016 wurde eine entsprechende Bestandesaufnahme durchgeführt und anschliessend die notwendigsten Massnahmen ergriffen. Verschiedene Bauteile sind jedoch weiterhin asbesthaltig.

Abbildung 1:
Öl-Ofen im Mehrzweckraum

DACH

Das asbesthaltige Wellplattendach ist brüchig und spröde und weist schon seit längerer Zeit undichte Stellen auf. Diese wurden 2023 letztmals behelfsmässig repariert. Es war allerdings nicht möglich, alle Stellen abzudichten, weshalb bereits wieder neue Schäden aufgetreten sind. Im Februar 2024 wurde eine Offerte für die Sanierung des Daches (ohne sonstige Schadstoffsanierung) eingeholt. Die Kosten werden auf Fr. 145'000.- geschätzt.

HEIZUNG

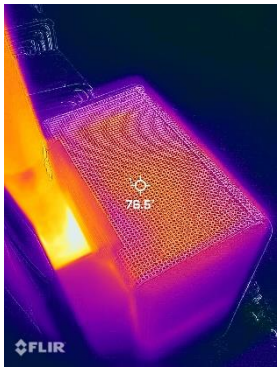


Abbildungen 2 und 3:
Temperaturmessung am Rohr

Die raumweise installierten Heizöl-Öfen fallen immer wieder aus, was nutzerseitig zu erheblicher Frustration führt. Der Pavillon ist sehr schlecht isoliert, sodass sich die Raumtemperatur in kurzer Zeit der Aussentemperatur angleicht. Die Rauchgasrohre sind zudem zwischenzeitlich in einem mechanisch sehr schlechten Zustand und fallen immer wieder ab. Dies führt dazu, dass die russhaltige und kohlenmonoxidhaltige Abluft in den Raum austritt. Dies führt zum Risiko, dass anwesende Personen aufgrund von austretendem Kohlenmonoxid eine Vergiftung erleiden. Dies stellt insbesondere deswegen ein kritisches Risiko dar, als dass Kohlenmonoxid geruchsneutral und damit sozusagen nicht wahrnehmbar in Erscheinung tritt.

Zudem müssen die Rohre von der Hauswartung manuell von sich sammelndem Kondenswasser befreit werden, was ein hoher personeller Aufwand mit sich bringt.

Die gemessenen Oberflächentemperaturen am Ofen und den Rohren ab 50 cm über Boden betrug mehr als 170° C. Auch werden die Öfen selbst sehr heiss. Gemessen wurden 76° C. Dies stellt insbesondere für Kinder ein erhebliches Verbrennungsrisiko dar.



BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

WEITERE VORGEHEN

Da aus Sicht der Abteilung Hochbau eine Reparatur des Pavillondaches unverhältnismässig wäre, die mit fossilen Energieträgern funkionierende Heizung ebenfalls das Ende der Lebensdauer erreicht hat und der Pavillon sich auch sonst in einem sehr schlechten Zustand präsentiert, wurde damit begonnen, zeitnah geeignete Ersatzflächen für die beiden Nutzungen Familienverein und Ludothek zu suchen.

NUTZERBEDÜRFNIS

Anfangs 2024 wurden die Nutzerbedürfnisse bei den jetzigen Nutzenden (Abteilung Bildung, Abteilung Gesellschaft, Familienverein und Ludothek) abgeholt. Die nachfolgende Tabelle zeigt das entsprechende Raumprogramm. Die Nutzenden haben gegenüber der IST-Situation einen leicht höheren Flächenbedarf angegeben.

Der Familienverein deckt mit seinem Angebot im Kipferhaus bereits die Siedlungsgebiete westlich der Bahnlinie ab. Weiterhin soll es auch ein Angebot auf der Ost-Seite der Bahnlinie geben.

Die Ludothek würde eine noch zentralere Lage vorziehen.

NUTZENDE	RAUM	AUSSTATTUNG (OHNE MOBILIAR)	MINDESTFLÄCHE M²	BEMERKUNG
Familienverein	Hauptraum 1	Herd/Backofen/ Kühlschrank	80	inkl. Hüpfecke
Familienverein	Hauptraum 2	Herd/Backofen/ Kühlschrank	60	separate Küche gewünscht
Familienverein	Beratungsraum/Büroraum		15	
Familienverein	Lagerraum		20	mit abschliessbaren Schränken
Ludothek	Hauptraum		150	inkl. Bereich für Kinderfahrzeuge
Ludothek	Lagerraum		35	
Hauswartung	Reinigungsraum		10.5	
	TOTAL		**370.5**	
alle	Sanitärräume	WCs		
allg.	Technik			
allg.	Verkehrs-flächen			Nutzung für alle; Kinderwagen-PP ggf. aussen, gedeckt

FAMILIENVEREIN

Für den Familienverein wurde in nächster Nähe eine ehemalige Hauswartwohnung auf dem Areal der Schulanlage Watt gefunden. Die 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung inkl. Kellerbereich und einem in sich geschlossenen Aussenbereich verfügt über genügend Fläche (ca. 120 – 130 m² im Erd- und Obergeschoss sowie weitere 65 m² im Untergeschoss). Die Situation ist mit jener mit des «Kipferhuus» in Effretikon vergleichbar, welches ebenso ehemalige Wohneinheiten umfasst. Die Wohnung könnte mit dem aktuellen Referenzzinssatz für Fr. 1'426.-/Monat inkl. Nebenkostenpauschale vermietet werden.

Bis anhin hat der Familienverein für den Pavillon Watt eine Miete von Fr. 500.-/Monat inkl. Nebenkostenpauschale für Heizung, Wasser, Strom und Reinigung entrichtet.

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

POSITION	BETRAG/JAHR
Entgangene Mietzinseinnahmen (inkl. Nebenkostenpauschale)	Fr. 17'112.-
Mietzinseinnahmen (inkl. Nebenkostenpauschale) Familienverein	Fr. 6'000.-
Differenz	**Fr. 11'112.-**

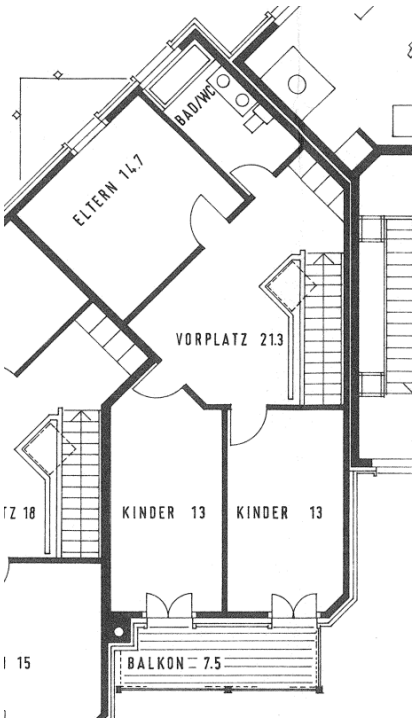


Abbildung 2:
1. Obergeschoss

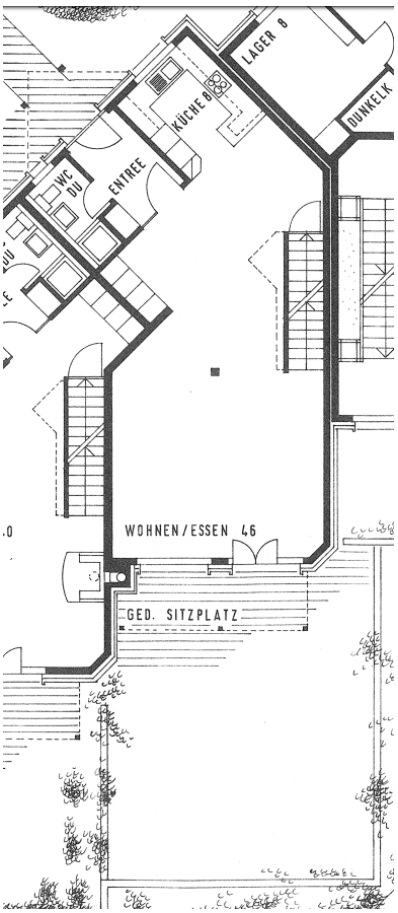


Abbildung 3:
Erdgeschoss

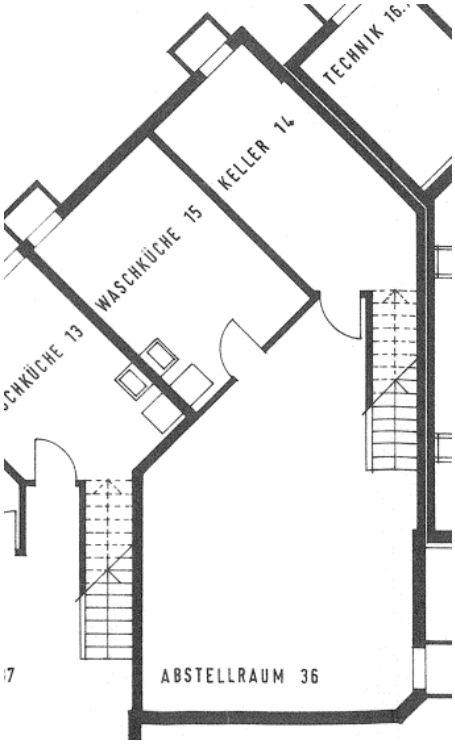


Abbildung 4:
Untergeschoss

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

LUDOTHEK

Trotz intensiver Suche wurde bis anhin keine Ersatzfläche für die Ludothek gefunden. Geprüft wurden folgende Optionen:

STANDORT	FLÄCHE	STATUS
FLÄCHEN IM EIGENTUM DER STADT		
Hinterbüelstrasse 3, Effretikon (ehemalige Gewerbefläche)	ca. 50 m²	zu klein, auf 3 Räume verteilt, grosser Instandsetzungsbedarf an Böden und Wänden
Effretikonerstrasse 49, Illnau (Atelier)	ca. 80 m²	Flachdach müsste saniert werden; Grobkostenschätzung vor Machbarkeitsstudie ca. CHF 110'000.-
Kindergarten Wattbuck (untere Kindergartenfläche)	ca. 80 m²	Eigener Zugang möglich, Nutzung durch die obere Klasse, da keine Gruppenräume bestehen.
Fläche innerhalb der Schulanlage Watt		Aktuell keine freie Fläche
POTENZIELLE MIETFLÄCHEN		
Rikonerstrasse 4, Effretikon (ehemaliges ewp Gebäude)	> 100 m²	zeitlich begrenzt bis 30.6.2025; Mietzins Fr. 38'151.-/Jahr
Spinnereiweg 2, Effretikon (Areal Station Oberkempttal, Homegate Inserat)	80 m²	Lage nicht geeignet Mietzins Fr. 10'704.-/Jahr
Ladenlokal im Effi-Märt (Homegate Inserat)	68 m²	Fläche ungeeignet Mietzins Fr. 28'900.-/Jahr
HAGI-Areal an Tagelswangerstrasse, Effretikon	ca. 100 m²	Planung der Liegenschaft « Hagi-Arel» läuft, idealerweise Umbau bis 2030 → keine durchgängige Lösung möglich
Stadtgarten (noch nicht vermietete Fläche)	ca. 40 m²	zu klein erst ab 2026 verfügbar

Die einzige Hoffnung besteht darin, dass durch die Abteilung Bildung auf einer Schulanlage eine geeignete Lösung gefunden wird. Als langfristige Lösung wird in der nächsten Machbarkeitsstudie für das Baufeld F geprüft, ob die Ludothek dort situiert werden kann. Diese Lösung würde frühestens ab 2030 bereitstehen.

Der Verein Ludothek entrichtet aktuelle keine Abgaben für die Fläche, bezieht aber auch keine weiteren Leistungen wie Reinigung etc.

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

MEHRZWECKRAUM

Unter der Woche wird der Raum wöchentlich am Freitagmorgen durch den Familienverein genutzt. Diese Nutzung kann in die ehemalige Hauswartwohnung verschoben werden.

Weiter findet circa einmal pro Monat eine Versammlung (Generalversammlung oder Stockwerkeigentümerversammlung) statt. Gelegentlich nutzt die Ludothek den Raum für ein Spielcafé; an den Wochenenden findet durchschnittlich ein- bis zweimal im Monat ein Geburtstags- oder Familienfest statt. Sehr selten nutzt ein Verein bei einem grösseren Turnier in der Sporthalle den Raum.

Die Nutzungen für Vereine und für Feste können durch den Clubraum im Sportzentrum oder andere Räume im Stadtgebiet aufgefangen werden.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der bestehende Pavillon Watt hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht. Eine weitere Sanierung ist nicht zielführend. Der Pavillon muss baldmöglichst zurückgebaut werden.

Der Stadtrat hat sich im Schwerpunktprogramm 2014 – 2018, Schwerpunkt 9, «zeitgemässe frühkindliche Bildung, Betreuung und Erziehung» und mit dem Konzept Primokiz (SRB-Nr. 219/2015) das Ziel gesetzt, der Bevölkerung ein breites Angebot an Fördermassnahmen im Frühbereich zu Verfügung zu stellen. Die drei Familientreffpunkte Pavillon Watt, Kipferhuus und Purzelhuus spielen bei der Umsetzung der Massnahmen eine zentrale Rolle. Es sind deshalb soweit als möglich adäquate Ersatzflächen für den Pavillon Watt zur Verfügung zu stellen.

Der Stadtrat sieht die vorgeschlagene Ersatzlösung für den Familienverein als eine gute Option an. Es ist zudem zu prüfen, ob diese Fläche dauerhaft dem Familienverein zur Verfügung gestellt werden soll. Der neue Mietvertrag ist zu denselben Konditionen von Fr. 500.- pro Monat abzuschliessen.

Für die Ludothek muss eine Ersatzfläche gefunden werden, beispielsweise bei einer Schulanlage, um unnötige weitere Instandsetzungs- oder Mietkosten zu vermeiden (Mehrfachnutzungen). Als langfristige Lösung gilt es zu prüfen, die Ludothek im Baufeld F unterzubringen.

Die aktuelle Nutzung des Mehrzweckraums ist überschaubar und der Bedarf kann grundsätzlich durch andere Räume im Stadtgebiet abgedeckt werden. Zusätzliche Optionen für externe Nutzungen werden sich in der Überbauung am Stadtgarten und im geplanten Erweiterungsbau auf der Schulanlage Eselriet ergeben. Mittelfristig ist zudem im Baufeld C des Masterplangebietes Bahnhof Ost ein Quartiertreffpunkt vorzusehen.

WEITERES VORGEHEN

Mit dem Familienverein wird ein Mietvertrag für die ehemalige Hauswartwohnung abgeschlossen. Die Konditionen für den Familienverein bleiben unverändert. Die Abteilung Hochbau organisiert den Umzug.

Die Abteilung Bildung und die Schulen prüfen im Kontext der Schüler/innen- und Schulraumplanung, ob bis mindestens 2030 in einem Schulgebäude für die Ludothek ein Unterrichtsraum freigemacht werden kann. Die aktuellen Belegungen durch die Schulen und die räumlichen Engpässe bei der schulergänzenden Betreuung weisen darauf hin, dass in den Schulen Illnau, Schlimperg und Eselriet keine Räume zur Verfügung stehen. Zu prüfen ist demnach Schulraum in der Schulanlage Watt.

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

BUDGET 2025

Im Entwurf des Investitionsbudgets 2025 ist unter der Projekt-Nr. 4230.5040.219 und Anlagen-Nr. 11384 ein Betrag von Fr. 90'000.- für die Demontage und Entsorgung des baufälligen Pavillons, einschliesslich der notwendigen Schadstoffsanierung, als gebundene Ausgabe vorgesehen. Die Kosten für die Demontage und Entsorgung werden im Zuge des Abbruchs sofort abgeschrieben.

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

1. Auf eine nochmalige Sanierung des Mehrzweckpavillons Watt wird verzichtet.

2. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, für die ehemalige Hauswartwohnung der Schulanlage Watt mit dem Familienverein Effretikon einen Mietvertrag unter denselben Konditionen wie bisher zu erstellen und den Umzug zu organisieren. Die geringeren Mietzinseinnahmen von ca. Fr. 11'100.- pro Jahr werden zur Kenntnis genommen.

3. Die Abteilungen Bildung und Hochbau werden beauftragt, im Kontext der Schüler/innen- und Schulraumplanung zu prüfen, ob bis mindestens 2030 in einem Schulgebäude für die Ludothek einen geeigneten Raum zur Verfügung gestellt werden kann. Sobald für die Ludothek Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, wird die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, beauftragt, einen Mietvertrag mit dem Verein Ludothek zu den bisherigen Konditionen abzuschliessen und den Umzug zu organisieren.

4. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, langfristige Lösungen für die Räumlichkeiten des Familienvereins und der Ludothek auszuarbeiten und den Stadtrat über die Resultate zu informieren.

5. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird unter dem Vorbehalt der Budgetgenehmigung 2025 mit dem Rückbau des baufälligen Pavillons inkl. Schadstoffsanierung im Jahr 2025 beauftragt. Das Auslösen der entsprechenden Ausgaben liegt im Kompetenzbereich der Stadträtin Ressort Hochbau.

BESCHLUSS
VOM 05. SEPTEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1507
BESCHLUSS-NR. 2024-186

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Stadträtin Ressort Hochbau
   b. Abteilung Finanzen
   c. Abteilung Gesellschaft
   d. Abteilung Bildung
   e. Abteilung Hochbau
   f. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 09.09.2024