



BESCHLUSS

VOM 25. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2026-0251
BESCHLUSS-NR. 2026-137
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.02 Immobilien Finanzvermögen

BETRIFFT **Sanierung Flachdach Effretikerstrasse 49, Illnau;**
Genehmigung Objektkredit Sanierung Flachdach Effretikerstrasse 49, Illnau

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude des ehemaligen Steueramts an der Effretikerstrasse 49 in Illnau gehört zum Finanzvermögen der Stadt. Ursprünglich wurde das Gebäude als Schulhaus errichtet. Es basiert auf den Musterplänen, die 1836 auf Anweisung des Erziehungsrates ausgearbeitet worden waren. Mit Beschluss vom 21. August 2025 hat der Stadtrat das Gebäude unter Schutz gestellt (SRB-Nr. 2025-175).

Heute dient das Haus als Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Obergeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung, während im Erdgeschoss ein Praxisraum liegt, der derzeit von einer Ergotherapie-Praxis gemietet wird. Der Anbau kann aufgrund seiner ungenügenden Statik momentan nicht genutzt werden. Die Dachterrasse der Wohnung musste aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Dieser Bereich ist vorgezogen und losgelöst von einer Gesamtanierung wieder instand zu setzen.

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 2026 bei 0.64. Der ideale Sanierungszeitpunkt von 0.7 wurde bereits unterschritten.



Abbildung 1: Auszug geoweb vom 18. Mai 2026



Abbildung 2: Auszug aus Situationsbericht 2026

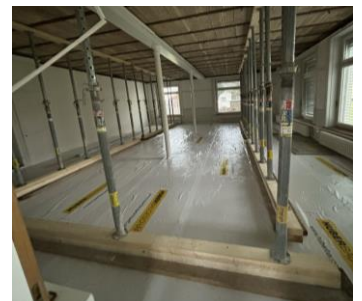


Abbildung 3: Foto Atelier im Anbau

BESCHLUSS

VOM 25. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2026-0251

BESCHLUSS-NR. 2026-137

BAULICHER ZUSTAND

Die folgende Grafik zeigt den im Jahr 2018 erhobenen baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, hochgerechnet auf den Zustand im Jahr 2026. Die Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Gesamtanierung und zum Nutzungspotenzial von Architekt Johann Frei vom 30. Mai 2022. Diese Studie entstand im Zusammenhang mit einer möglichen Arealüberbauung, gemeinsam mit der Effretikonerstrasse 51 und der angrenzenden Baulandreserve. Die Parzelle befindet sich in der Kernzone II.

Seit der letzten Zustandserfassung wurden am Gebäude lediglich die notwendigsten Reparaturen vorgenommen. Eine umfassende Sanierung hat nicht stattgefunden.

Baulicher Zustand

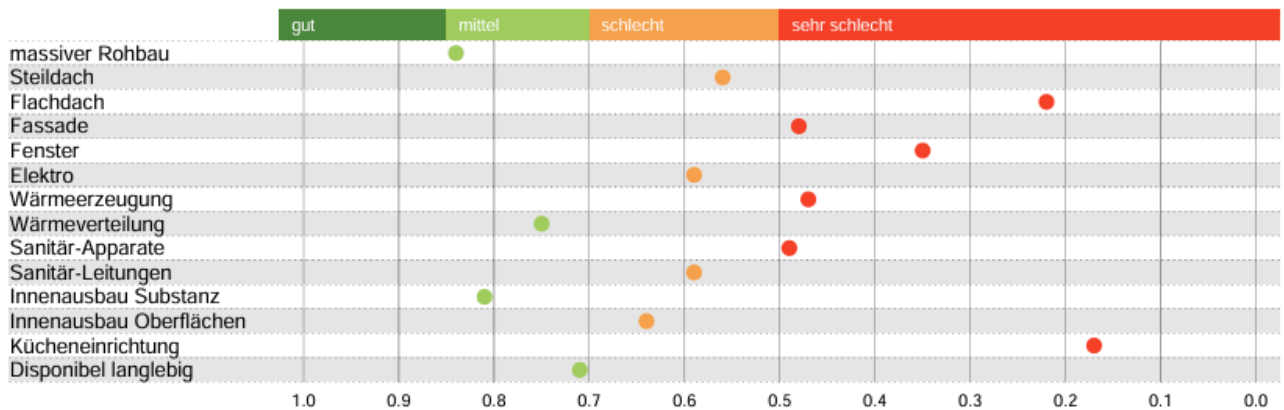


Abbildung 4: Auszug Stratusbeurteilung, generiert am 27. März 2026

Als Sofortmassnahme musste die Nutzung der Terrasse auf dem Flachdach über dem Anbau gesperrt werden. Ein kleiner Teil dieses Flachdachs liegt zudem über der Ergotherapie-Praxis, weshalb auch dieser Bereich von der anstehenden Sanierung betroffen sein wird.

Die vertiefte Analyse hat ausserdem gezeigt, dass die Feuchtigkeit nicht nur das Dach, sondern auch die angrenzenden Wände beeinträchtigt. Im Rahmen der Sanierung von Dach und Wänden werden die Fenster idealerweise gleichzeitig auf den aktuellen Standard gebracht.



BESCHLUSS

VOM 25. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2026-0251

BESCHLUSS-NR. 2026-137

FINANZIELLES

BUDGET 2026

Im Budget 2026 sind für die Dachsanierung an der Effretikonerstrasse 49 in der Investitionsrechnung Fr. 200'000.- als gebundene Ausgabe enthalten. Bei der Budgeteingabe wurde von einem deutlich kleineren Sanierungsbereich und reinem Handlungsbedarf an der Dachfläche ausgegangen. Die Kosten basierten auf einem Variantenvergleich durch ein Ingenieurbüro für den Saalanbau. Die nun vorliegende Offerte durch ein Architekturbüro beinhaltet zusätzlich die Kosten für das Flachdach über dem Ergotherapie-Mitarbeiterraum, die Anschlusselemente wie das Mauerwerk, die Ergänzung einer Terrassenabsturzsicherung, Malerarbeiten und die Honorare und Baunebenkosten. Ebenfalls eingeflossen sind die denkmaltechnischen Rahmenbedingungen.

INVESTITIONSKOSTEN

Beträge gemäss Kostenvoranschlag inkl. 8.1% MwSt. (+/- 20%).

BKP	LEISTUNG		KOSTEN
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Schadstoffsanierung)	Fr.	10'000.-
BKP 2	Gebäude (ohne Honorare)	Fr.	289'000.-
BKP 29	Honorare	Fr.	52'000.-
BKP 5	Baunebenkosten (15% von BKP2)	Fr.	40'000.-
Zwischentotal			Fr. 391'000.-
	Reserve 5%	Fr.	19'000.-
Gesamtkosten (inkl. MwSt.)			Fr. 410'000.-

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Dachsanierung	1040	Fr. 410'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 12'423.-
Verzinsung				1.50 %	Fr. 6'150.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 18'573.-

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an.



BESCHLUSS

VOM 25. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2026-0251

BESCHLUSS-NR. 2026-137

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine personellen Folgekosten.

EIGENLEISTUNGEN

Es werden keine Eigenleistungen verrechnet, da die gesamten Baukosten kleiner Fr. 500'000.- sind.

GEBUNDENHEIT DER AUSGABE

Nach § 103 des Zürcher Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) können Ausgaben als gebunden qualifiziert werden, sofern weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht.

SACHLICH

Das Flachdach muss so instandgesetzt werden, dass kein Wasser mehr eindringt und das Dach wieder als Terrasse genutzt werden kann. Die angrenzenden Bauteile sind ebenfalls zu sanieren, um weitere Folgeschäden zu vermeiden. Die Arbeiten müssen gemäss den Vorgaben des Denkmalschutzes umgesetzt werden.

ZEITLICH

Es besteht aufgrund des Zustands der Materialien kein erheblicher zeitlicher Handlungsspielraum.

ÖRTLICH

Betreffend Örtlichkeit besteht kein Entscheidungsspielraum.



BESCHLUSS

VOM 25. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2026-0251

BESCHLUSS-NR. 2026-137

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

1. Der Situationsbericht zur Liegenschaft Effretikonerstrasse 49 in Illnau sowie der Kostenvoranschlag der arba atelier für architektur und bauhandwerk für die Sanierung des Anbaus vom 12. Mai 2026 werden zur Kenntnis genommen.
2. Für die Flachdachsanie rung des Saalanbaus und Ergotherapie-Mitarbeiterraums an der Effretikonerstrasse 49, Illnau, wird ein Objektkredit von Fr. 410'000.- als gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung 2026, Projekt-Nr. 4300.7040.048, Anlagen-Nr. 11504, bewilligt. Die Abteilung Hochbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
3. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, die Objektstrategie für die gesamte Parzelle IE6877 mit den Wohngebäuden an der Effretikonerstrasse 49 und 51 sowie dem Autounterstand Effretikonerstrasse 51.1 auszuarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.
4. Gegen Ziffer 2 dieses Beschlusses kann innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bezirksrat Pfäffikon, Postfach, 8330 Pfäffikon, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Rechnungsprüfungskommission
 - b. Stadträtin Ressort Hochbau
 - c. Leiter Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Präsidiales, zur amtlichen Publikation
 - f. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 29.06.2026