



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489
BESCHLUSS-NR. 2025-106
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Dorfzentrum Illnau, weiteres Vorgehen nach Urteil Bundesgericht zu Inventarentlassung Usterstrasse 23;
Grundsatzentscheide zur Objektstrategie und Festlegung weiteres Vorgehen**

AUSGANGSLAGE

Die Stimmberechtigten haben am 29. November 2020 über die kommunale Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» abgestimmt. Sie genehmigten dabei die Umsetzungsvorlage zur Initiative. Der Gegenvorschlag des Stadtrates wurde abgelehnt.

Um den Volksentscheid umsetzen zu können, müssen die Gebäude Usterstrasse 23 und Usterstrasse 25 zurückgebaut werden. Dies ist allerdings nur möglich, wenn das Gebäude Usterstrasse 23 aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte entlassen wird. Der Stadtrat hatte diese Inventarentlassung bereits einmal am 2. Oktober 2014 beschlossen (SRB-Nr. 2014-200). Dagegen rekurrierte damals der Zürcher Heimatschutz und erhielt vor Baurekurs- und Verwaltungsgericht Recht.

BESCHLÜSSE DES STADTPARLAMENTES NACH DEM «VOLKS-JA» ZUR INITIATIVE «ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU»

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 7. April 2022 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt (Gesch.-Nr. STAPA 2021/129). Teil dieser Gesamtrevision war auch die Streichung des Fassadenbereichs beim Gebäude Usterstrasse 23 im Kernzonenplan Unterillnau. Diese Anpassung im Kernzonenplan war im Stadtparlament unbestritten. Das Parlament hat die Gesamtrevision einstimmig festgesetzt (STABAB-Nr. 2022-118).

Ebenso hat das Parlament einstimmig am 16. Juni 2022 einem Antrag des Stadtrates zur Genehmigung eines Objektkredites von Fr. 1'460'000.- für die Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau zugestimmt (STAPAB-Nr. 2022-131). Das Parlament war einhellig der Ansicht, dass der Volkswille nach einem attraktiven Dorfplatz in Illnau umzusetzen sei, was den Abbruch des Gebäudes Usterstrasse 23 bedingt.

INVENTARENTLASSUNG GEBÄUDE USTERSTRASSE 23

Nach dem Beschluss des Stadtparlamentes zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau fasste der Stadtrat erneut Beschluss über die Entlassung des Gebäudes Usterstrasse 23 in Illnau. Im Rahmen dieser Interessenabwägung berücksichtigte der Stadtrat insbesondere die denkmalpflegerischen Gutachten zum Gebäude Usterstrasse 23, die ZHAW-Studie für die «Aufwertung des Dorfzentrums Illnau» sowie die Urteile des Baurekurs- sowie Verwaltungsgerichtes zur vereitelten Inventarentlassung aus dem Jahr 2014.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

Aufgrund der gewichtigen öffentlichen Interessen, die das Ergebnis eines mehrjährigen politischen Prozesses waren und welche nach dem Volksentscheid auch durch zwei Parlamentsentscheide bestätigt wurden, entschied der Stadtrat am 8. September 2022 erneut, das Gebäude Usterstrasse 23 aus dem kommunalen Inventar schützenswerter Objekte zu entlassen (SRB-Nr. 2022-175).

REKURS ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ

Gegen den Entscheid des Stadtrates rekurierte der Verein Zürcher Heimatschutz (ZVH) erneut. Das Baurekursgericht hiess mit Entscheid vom 8. März 2023 den Rekurs gut, hob den Beschluss des Stadtrates vom 8. September 2022 auf und lud diesen ein, das Gebäude an der Usterstrasse 23 in Illnau unter Schutz zu stellen. Das Verwaltungsgericht wies mit Urteil vom 16. November 2023 die Beschwerde der Stadt gegen den Entscheid des Baurekursgerichtes ab. Mit Urteil vom 18. November 2024 lehnte auch das Bundesgericht die Beschwerde der Stadt gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich ab. Somit ist der Beschluss des Stadtrates über die Inventarentlassung des Gebäude Usterstrasse 23 rechtskräftig aufgehoben und das Gebäude muss unter Beachtung der Rechtsmittelentscheide unter Schutz gestellt werden.

PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS DORFZENTRUM ILLNAU

QUARTIERPLAN LÄNGG, UNTER-ILLNAU

Der Quartierplan Längg Unter-Illnau, durch den Stadtrat festgesetzt am 15. Mai 1997, sieht einen neu gestalteten Dorfplatz mit einer Fläche von 610 m² vor. Im Kostenverleger wurde definiert, dass die Stadt als Öffentlichkeit zwei Drittel der Erstellungskosten zu übernehmen hat und die drei beteiligten Grundeigentümer gemessen an ihrer Anstosslänge den anderen Drittel.

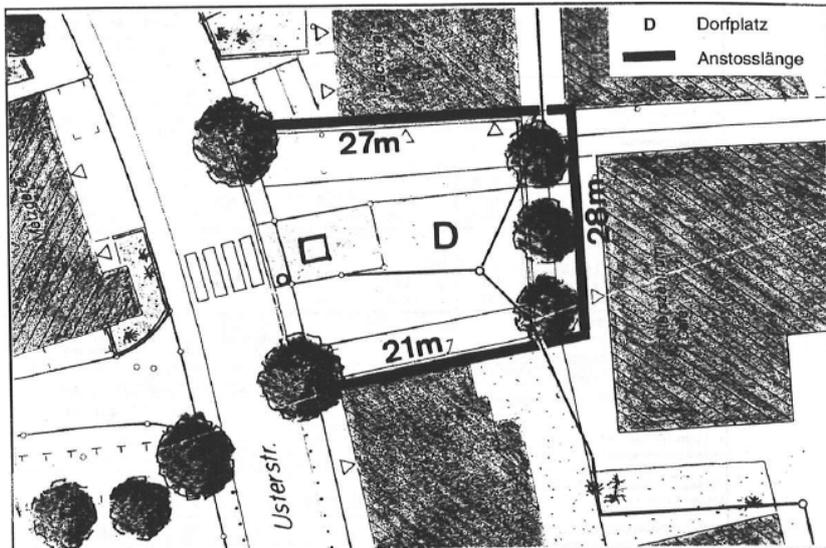


Abbildung 1:
Auszug Quartierplan Längg, Unter-Illnau

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

GESTALTUNGSPLAN DORFPLATZ, UNTER-ILLNAU

Auf den Quartierplan von 1997/98 aufbauend setzte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) am 9. März 2006 den öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfplatz Unter-Illnau» fest. Der Dorfplatz wurde in seinen bestehenden Abmessungen festgelegt; die beiden Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 bilden dabei einen Baubereich. Ferner wurde im Gestaltungsplan festgehalten: «Für das schutzwürdige Ortsbild Unter-Illnau besteht ein Heimatschutzleitbild, das darlegt, welche ortsbaulichen Qualitäten besonders zu beachten sind.»

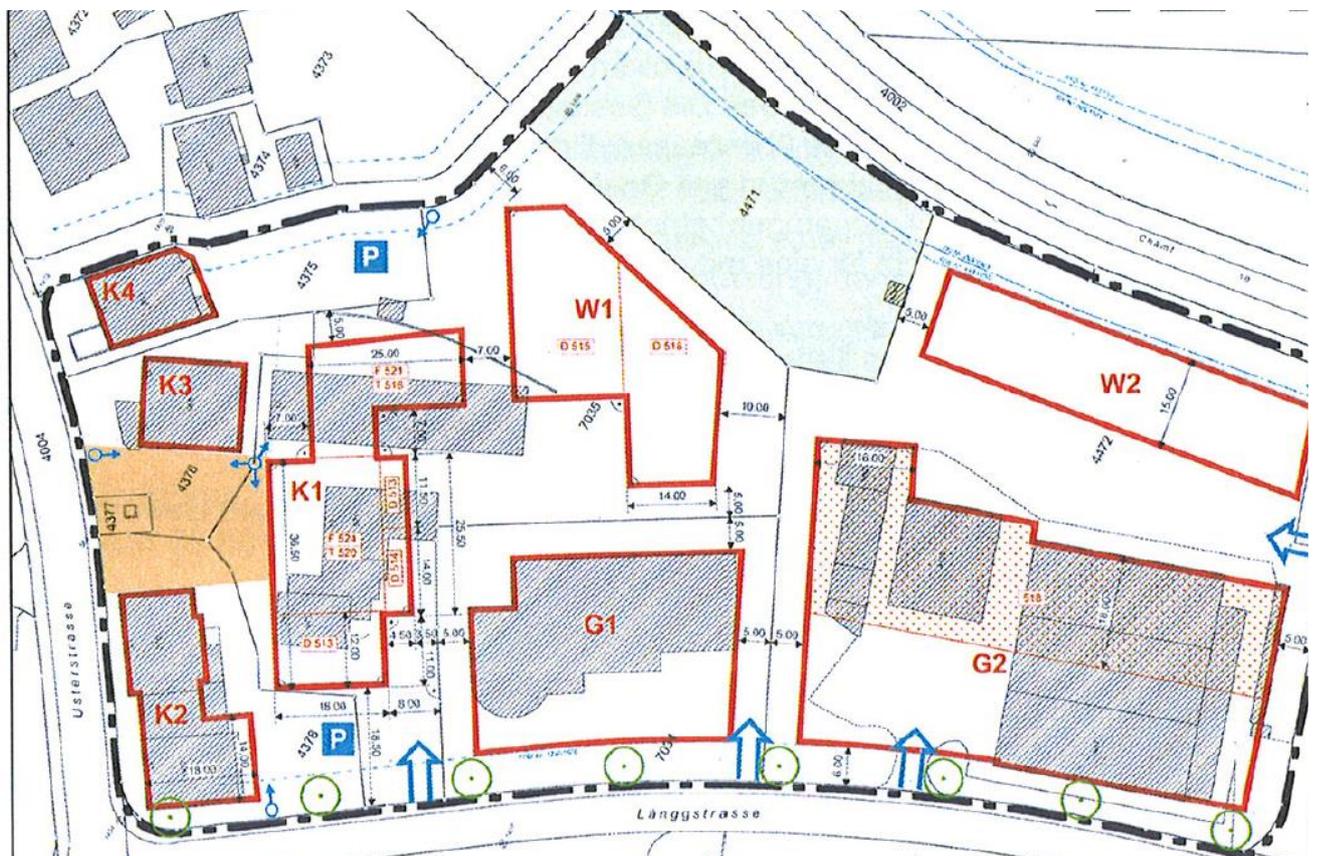


Abbildung 2:
Auszug Gestaltungsplan Dorfplatz, Unter-Illnau

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

KERNZONENPLAN UNTERILLNAU

Der durch das Stadtparlament am 7. April 2022 festgesetzte Kernzonenplan Unterillnau umfasst folgende Festlegungen:

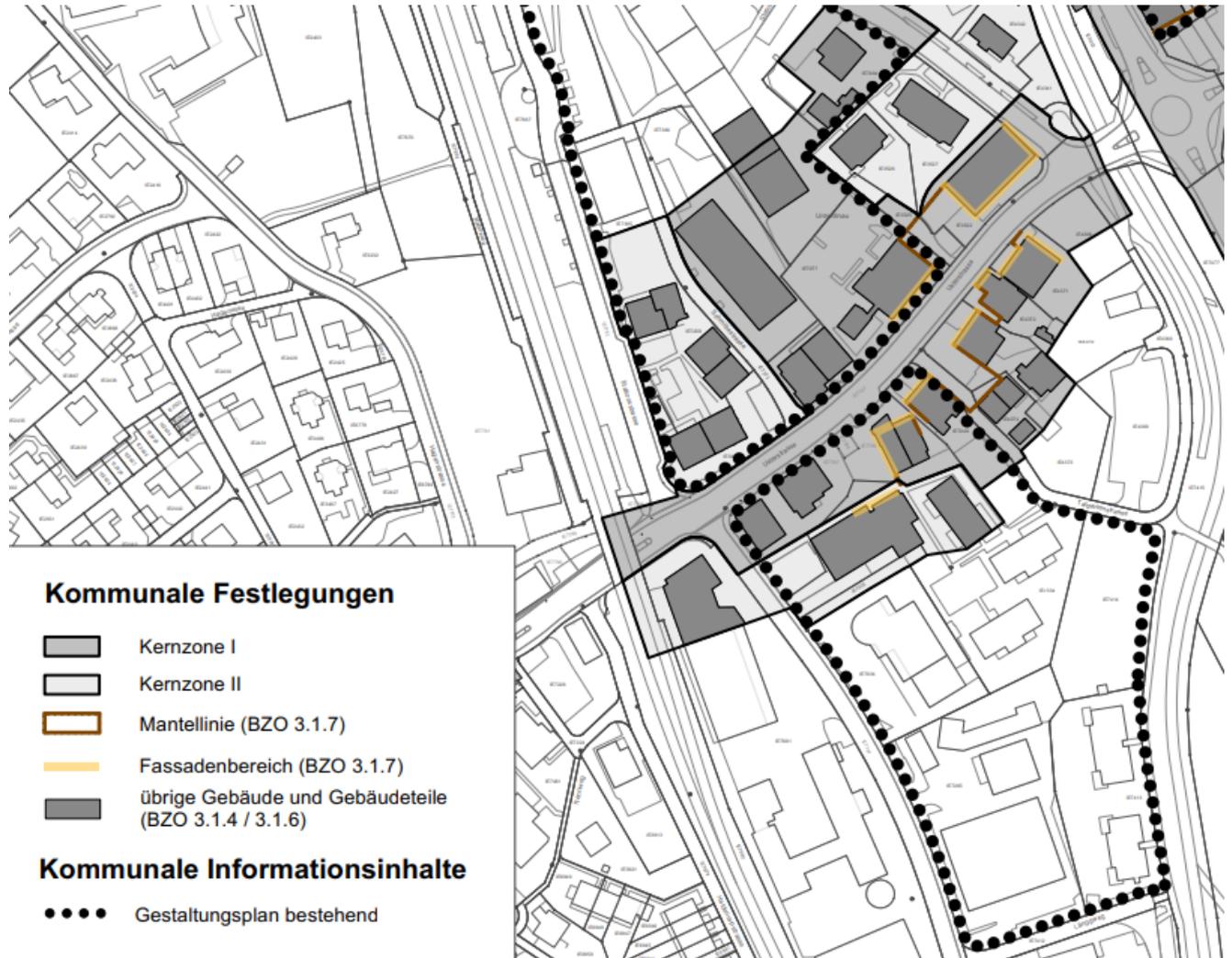


Abbildung 3:
Auszug Kernzonenplan Unterillnau



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

GRUNDSATZENTSCHEIDE ZUM WEITEREN VORGEHEN

UNTERSCHUTZSTELLUNG GEBÄUDE USTERSTRASSE 23

Aufgrund der Entscheide der verschiedenen Rekurs- und Beschwerdeinstanzen muss das Gebäude Usterstrasse 23 in Illnau unter kommunalen Denkmalschutz gestellt werden. Fachliche Basis dazu bildet das Gutachten von DENKMALaktiv, Winterthur, vom Juli 2009. Das Gutachten muss noch ergänzt werden, da insbesondere die Wohnungen damals nicht begangen wurden und der für diesen Bereich notwendige Schutzzumfang nicht definiert ist. Die Baubehörde ist einzuladen, das Gutachten vervollständigen zu lassen und dem Stadtrat einen entsprechenden Schutzentscheid zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Damit werden der Schutzzumfang und der Veränderungsspielraum des Gebäudes verbindlich geregelt. Dies ist eine zwingende Voraussetzung für weitere Aktivitäten bei diesem Objekt.

ÖFFENTLICHE BEDÜRFNISSE, ZIELE UND AUFLAGEN

Mit der Areal- und Objektstrategie sind folgende öffentlichen Bedürfnisse und Ziele sowie Auflagen auf dem Areal Usterstrasse 23 und 25 abzudecken:

- Gebäude Usterstrasse 23 erhalten als Wohnraum und im Erdgeschoss mit publikumsorientierter Nutzung
- Gebäude Usterstrasse 25 erhalten oder neu bauen, im Erdgeschoss als Gewerberaum (Vorgabe aus Gestaltungsplan), in den Obergeschossen als Gewerbe- oder Wohnraum
- Attraktiver Dorfplatz (mit oder ohne Erweiterung) und Erhalt der Anzahl öffentlicher Parkplätze

PLATZGESTALTUNG, DURCHWEGUNG UND PARKPLÄTZE GEMÄSS GEGENVORSCHLAG ZUR INITIATIVE

Für die Platzgestaltung beim Erhalt des Gebäudes Usterstrasse 23 liegt ein Vorprojekt der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, vor. Dieses wurde im Rahmen des Studienauftrags vom Beurteilungsgremium für gut befunden. Aufgrund der veränderten Voraussetzungen mit dem Entscheid des Bundesgerichtes scheint es zweckmässig, diese Planung weiterzuverfolgen.

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

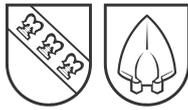
BESCHLUSS-NR. 2025-106



Abbildung 4:
Situationsplan Gegenvorschlag «Umbau», Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Gemäss Weisung zur Urnenabstimmung vom 29. November 2020 ist für die Platzgestaltung inklusive dem Umgelände der Gebäude mit Investitionskosten von Fr. 1.3 Mio. zu rechnen. Die allgemeine Bauteuerung seither beträgt ca. 15 %. Die genaue Platzgestaltung und die Kostenabgrenzung sind im Rahmen von allfälligen Verkaufsverhandlungen für die Liegenschaften und die weitere Planung zu definieren.

Die durch das Stadtparlament am 16. Juni 2022 beschlossene Neugestaltung des Dorfplatzes ist nicht umsetzbar, da dafür der Abriss des Gebäudes Usterstrasse 23 notwendig würde. In einer späteren Phase ist dem Stadtparlament die Aufhebung des Beschlusses und allenfalls ein neuer Objektkredit zu beantragen.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

INVESTITIONSSTRATEGIE / OBJEKTSTRATEGIE ZENTRUM ILLNAU

Die Stadt kaufte die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 am 26. Mai 2005 für insgesamt Fr. 600'000.-, da der Stadtrat damit strategisch wichtige Häuser mitten im Zentrum sichern wollte. Heute sind die Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt Fr. 1'676'000.- im Finanzvermögen bilanziert. Die Gebäude werden aktuell wie folgt genutzt:

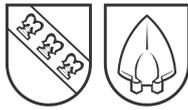
Usterstrasse 23

- Erdgeschoss: Blumengeschäft
- Obergeschosse: 3 preisgünstige Wohnungen, aktuell genutzt durch Abteilung Gesellschaft als Sozialwohnungen
- Zwei vermietete Lagerflächen

Usterstrasse 25

- Erdgeschoss und Untergeschoss: Lager und Werkstatt eines Malergeschäfts
- Obergeschoss: weitere Lagerflächen

Die Fläche zwischen den Liegenschaften Usterstrasse 23 und Usterstrasse 25 wird als Umschlagsplatz genutzt. Ebenfalls auf der Parzelle befinden sich zum Dorfplatz hin 5 öffentliche Parkplätze zur Kurzzeitnutzung. Diese werden im Finanzvermögen mit einem Wert von 40'000.- geführt. Hinter der Liegenschaft Usterstrasse 25, an der Länggstrasse, befinden sich weitere 6 öffentliche Parkplätze auf der Parzelle der Stadt, ebenfalls zur Kurzzeitnutzung.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

GRUNDEIGENTUMSVERHÄLTNISSE

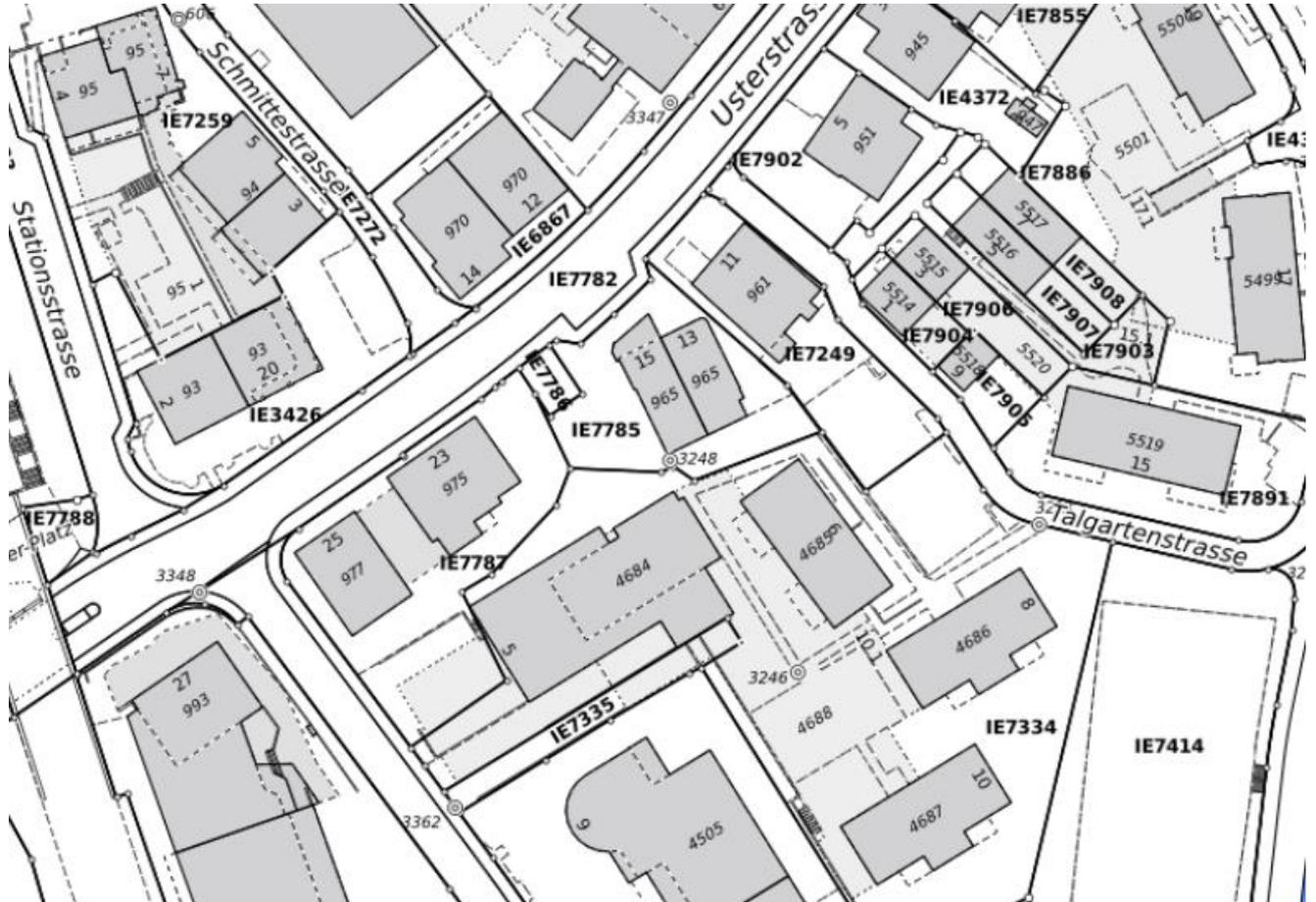


Abbildung 5:
Auszug GIS

KAT.NR.	FLÄCHE M ²	EIGENTÜMERSCHAFT
IE7334	4'470	Pensionskasse der Helvetia Versicherungen
IE7785	780	Doris und Hans Ulrich Nüssli
IE7786	53	Stadt Illnau-Effretikon
IE7787	1'258	Stadt Illnau-Effretikon

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

LANGFRISTIGE STRATEGIE

Die in der Abbildung 6 orange markierte Fläche von ca. 1'110 m² umfasst die beiden Bestandsbauten und das zugehörige Umland ohne jene Fläche, welche für den künftigen Dorfplatz genutzt werden soll. Die Fläche des städtischen Grundstückes ist blau markiert und bemisst sich auf circa 150 m².

BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION DER BEIDEN WOHNGEBÄUDE

In den beiden Immobilien an der Usterstrasse 23 und 25 werden drei Wohnungen und diverse Gewerbe- und Lagerflächen vermietet. Insgesamt betragen die jährlichen Nettomietzinseinnahmen im Jahr 2024 Fr. 58'690.-. Der nicht weiterverrechnete Aufwand belief sich im Jahr 2024 auf Fr. 31'210.-.



Abbildung 6:
orange: Fläche mit Gebäuden und Umland; blau: Fläche zugunsten Dorfplatz

PARZELLE	PARZELLENFLÄCHE	BAUJAHR	KAUFJAHR	KAUFPREIS	NETTOMIETZINS-EINNAHMEN 2024	AUFWAND 2024
1E7787	1'258 m ²	1928/1949	2005	Fr. 600'000.-	Fr. 58'690.-	Fr. 31'210.-

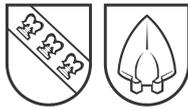
RENDITE

Die Mietzinseinnahmen für beide Immobilien zusammen betragen 2024 Fr. 58'690.- netto. Der Kaufpreis für die beiden Immobilien betrug Fr. 600'000.-. Die Bruttorendite liegt somit bei rund 9.78 %.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{58'690}{600'000} = 9.78 \%$$

Die Betriebskosten im Jahr 2024 betragen Fr. 31'210.-, was eine Nettorendite (ohne Zinsbetrachtung) von 4.58 % ergibt.

$$\text{Nettorendite}_{\text{effektiv}} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{58'690 - 31'210}{600'000} = 4.58 \%$$



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

INSTANDHALTUNGSBEDARF

Das Wohngebäude an der Usterstrasse 23 ist baulich und energetisch sanierungsbedürftig. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierung nicht während der Nutzung erfolgen kann. Die Heizwärme wird aktuell durch eine Ölheizung erzeugt. Ebenfalls an dieser Heizung angeschlossen ist das Gebäude Usterstrasse 25. Auch das Gebäude an der Usterstrasse 25 ist sanierungsbedürftig.

Die Liegenschaften wurden bis anhin nur reaktiv bewirtschaftet. Die notwendigen betrieblichen Aufwendungen werden jeweils auf 1 – 1.5 % des Liegenschaftswerts geschätzt, bei älteren Liegenschaften sind eher 1.5 % anzunehmen. Der GVZ-Wert (Liegenschaftswert) liegt für das Jahr 2025 bei Fr. 3'424'913.-, womit für die Betriebskosten Fr 51'370.- einzusetzen wären. Mit den Mietzinseinnahmen von Fr. 58'690.- aus dem Jahr 2024 berechnet, reduziert sich die Nettorendite auf 1.22 %.

$$\text{Nettorendite}_{\text{Erwartungswert}} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{58'690 - 51'370}{600'000} = 1.22\%$$

BILANZWERT

Der Bilanzwert der Parzelle ohne die fünf Parkplätze liegt bei Fr. 1.67 Mio. Die bereits separat ausgewiesene Fläche mit den fünf Parkplätzen soll im Eigentum der Stadt verbleiben, muss dafür jedoch noch abparzelliert werden.

GRUNDSTÜCK

BILANZWERT

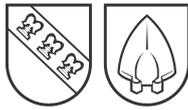
IE7787 / Usterstrasse 23 und 25	Fr. 1'676'000.-
5 oberirdische Parkplätze	Fr. 40'000.-

VERKAUFSWERT / BILANZWERT

Da keine aktuelle Bewertung vorliegt und sich der Instandhaltungsbedarf als sehr hoch erweist, wird zurzeit davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis in etwa dem Bilanzwert entsprechen könnte. Somit würde auch kein Buchgewinn verzeichnet.

AUFGABEN- UND FINANZPLAN

Im Aufgaben- und Finanzplan sind zurzeit keine Kosten für die Sanierung vermerkt. Diese müssten, bei einer Entscheidung, die Gebäude zu behalten, in der nächsten Budgetierungsphase ergänzt werden. Ebenfalls nachzuführen sind die Kosten für die Platzgestaltung.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

KOSTENÜBERSICHT

	GROBKOSTENSCHÄTZUNG	
Sanierung/Umbau Usterstrasse 23 und 25	Fr.	ca. 4'000'000.-
Platzgestaltung inkl. Umgelände	Fr.	ca. 1'300'000.-
<hr/>		
Bilanzwert Usterstrasse 23 und 25	Fr.	1'767'000.-
Bilanzwert 5 oberirdische Parkplätze	Fr.	40'000.-

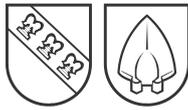
FAZIT

Die beiden Liegenschaften an der Usterstrasse 23 und 25 weisen für die Stadt aufgrund der neuen Ausgangslage nur einen geringen strategischen Nutzen auf. Der von der Stimmbevölkerung gewünschte grössere Dorfplatz kann aufgrund des Bundesgerichtsentscheides und der bevorstehenden Unterschutzstellung des Gebäudes an der Usterstrasse 23 nicht realisiert werden. Konkrete städtische Nutzungsbedürfnisse bestehen für die beiden Gebäude nicht, weshalb die Veräusserung angestrebt werden soll. Dabei bildet das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt für die Umbauvariante des Architekturbüros Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, eine ideale Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals.

Die öffentlichen Bedürfnisse und Ziele der Stadt (insbesondere publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, Mindestanteil an Gewerbeflächen) können planungsrechtlich und vertraglich weiterhin gesichert werden.

Die Stadt verfügt weiterhin über ein Interesse an einem attraktiven, neu gestalteten Dorfplatz sowie an öffentlichen Parkplätzen auf dem Dorfplatz und südlich des Gebäudes Usterstrasse 25. Diese Flächen sollen abparzelliert werden und im Eigentum der Stadt verbleiben. Nach Möglichkeit soll der gesamte Platzbereich mit den Anteilen der Nachbarparzellen ins öffentliche Eigentum übernommen werden.

Für Details zur Objektstrategie wird auf den Berichtsentwurf zur Objektstrategie vom 31. März 2025 verwiesen.



BESCHLUSS

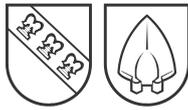
VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

WEITERES VORGEHEN / ZEITPLAN

Beschluss Stadtrat über Unterschutzstellung Usterstrasse 23	Juli 2025
Ausarbeiten Verkaufsdokumentation Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25	2./3. Quartal 2025
Verkehrswertschätzung auslösen	3. Quartal 2025
Nach Rechtskraft des Beschlusses über die Unterschutzstellung Usterstrasse 23:	
Genehmigung Verkaufsdokumentation durch Stadtrat, allenfalls inkl. ortsbildtaugliches Umbauprojekt von WZW Architektur GmbH	3.Quartal 2025
Antrag an Stadtparlament zur Veräusserung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 Ermächtigung des Stadtrates zum Verkauf der Liegenschaften	4. Quartal 2025
Beschlussfassung Stadtparlament, Referendumsfrist	1. Quartal 2026
Ausschreibung Verkauf Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25	2. Quartal 2026
Verkaufsverhandlungen, Bereinigung Abgrenzung/Kostenaufteilung Platz etc.	3. Quartal 2026
Genehmigung Kaufvertrag durch Stadtrat und öffentliche Beurkundung	4. Quartal 2026
Antrag an Stadtparlament für Objektkredit zur Neugestaltung des öffentlichen Platzes	1. Quartal 2027
Beschlussfassung Stadtparlament, Referendumsfrist	2. Quartal 2027
Eigentumsübertragung	3. Quartal 2027
Projektierung, Baubewilligungsverfahren	2028
Umsetzung	2029 / 2030



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0489

BESCHLUSS-NR. 2025-106

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

1. Die Baubehörde wird beauftragt, das Gutachten der DENKMALaktiv, Winterthur, vom Juli 2009 vervollständigen zu lassen und anschliessend dem Stadtrat die formelle Unterschutzstellung des Gebäudes Usterstrasse 23 in Illnau zu beantragen.
2. Für die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 wird die Veräusserung gemäss den Erwägungen angestrebt. Das Ressort Präsidiales wird beauftragt, diese Strategie weiter zu vertiefen und dem Stadtrat bzw. dem Stadtparlament den konkreten Veräusserungsantrag unter Berücksichtigung der öffentlichen Bedürfnisse, Ziele und Auflagen zu unterbreiten.
3. Die Platzgestaltung wird gemäss Vorprojekt «Variante Umbau» der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, weiterverfolgt. Die weitere Projektierung und Kostenaufteilung erfolgt im Rahmen des Veräusserungs- und Planungsprozesses für die Gebäude Usterstrasse 23 und 25.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baubehörde
 - b. Stadtpräsident
 - c. Stadtplanerin
 - d. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - e. Abteilung Tiefbau
 - f. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 12.05.2025