



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026




GESCH.-NR. 2024-0151
BESCHLUSS-NR. 2026-56
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.00 Allgemeines

BETRIFFT **Wohnhaus Chilerain 12, Illnau; Objektstrategie und Machbarkeitsstudie; Kenntnisnahme Machbarkeitsstudie und Genehmigung Objektstrategie**

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Adresse «Chilerain 12» in Illnau ist Teil des städtischen Immobilienportfolios. Es ist dem Verwaltungsvermögen zugeteilt, da es sich auf dem sehr gross dimensionierten Grundstück Kat.-Nr. IE6892 erhebt, welches das gesamte Umland der Reformierten Kirche mit Friedhofanlage sowie das Gebäude an der Hörnlistrasse 3 umfasst. Diese Parzelle schliesst direkt an das städtische Grundstück Kat. IE6877 mit dem ehemaligen Gemeindehaus und dem ehemaligen Steueramt an. Das Gebäude Chilerain 12 dient mit seiner Wohneinheit im preiswerten Wohnraum nicht direkt einer öffentlichen Nutzung, ist aber Teil eines grösseren Ganzen, das als Reserve für allfällige öffentliche Nutzungen aktiviert werden kann.

-  Chilerain 12
-  Eigentum Stadt
-  Eigentum Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde

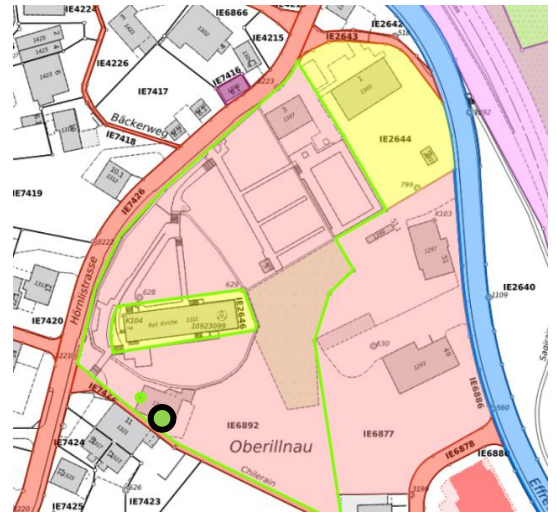


Abbildung 1:
Lage und Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft Chilerain 12, Illnau

Das Gebäude erweist sich als baulich und energetisch sanierungsbedürftig. Da die Gesamtfläche zurzeit schlecht ausgenutzt ist, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie neben einer reinen Sanierung mit neuer Wärmeerzeugung auch mögliche Optimierungen geprüft. Die Heizwärme wird aktuell über einen Kachelofen mit Öl-Schalenbrenner und Elektrospeicherheizungen in Wohnzimmer und Nasszellen erzeugt. Der Einsatz von Elektrospeicherheizungen ist ab dem Jahr 2030 gesetzlich verboten. Der Ersatz des Öl-Schalenbrenners ist nur noch als Übergangslösung möglich. Die Bildung eines Nahwärmeverbands mit den beiden städtischen Liegenschaften an der Effretikerstrasse 49 und 51 stellt keine valable Option dar. Die künftige Entwicklung der beiden Gebäude ist ungewiss; die Kosten für die Anschlussleitung präsentieren sich im Verhältnis zum Wärmeverbrauch als relativ hoch.



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

In der Machbarkeitsstudie der Scharsach Architekten AG vom 28. März 2024 wurde das Potenzial des Gebäudes analysiert. Die denkmalpflegerische Schutzabklärung erfolgte anschliessend. Die Liegenschaft wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21. August 2025 unter Schutz gestellt (SRB-Nr. 2025-178).

BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION

Die Liegenschaft ging am 21. Dezember 1970 infolge Güterzusammenlegung in das Eigentum der Politischen Gemeinde Illnau über. Das Wohnhaus Chilerain 12 in Illnau wird vermietet. Insgesamt betragen die jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen im Jahr 2024 rund Fr. 14'000.-. Der nicht weiterverrechnete Aufwand belief sich im Jahr 2024 auf rund Fr. 3'100.-.

PARZELLE	PARZELLENFLÄCHE	BAUJAHR	KAUFJAHR	KAUFPREIS	NETTOMIETZINS-EINNAHMEN 2024	AUFWAND 2024
IE6892	8'214 m ²	ca. 1561	1970	n/a	Fr. 14'070.00	Fr. 3'170.00

RENDITE

Da kein Kaufpreis bekannt ist, kann keine Rendite berechnet werden.

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 ist dieser Wert bereits unterschritten. Für das Jahr 2025 ergibt die Gesamtbeurteilung nur noch einen Wert von 0.62.

Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile dargestellt in Stratus.

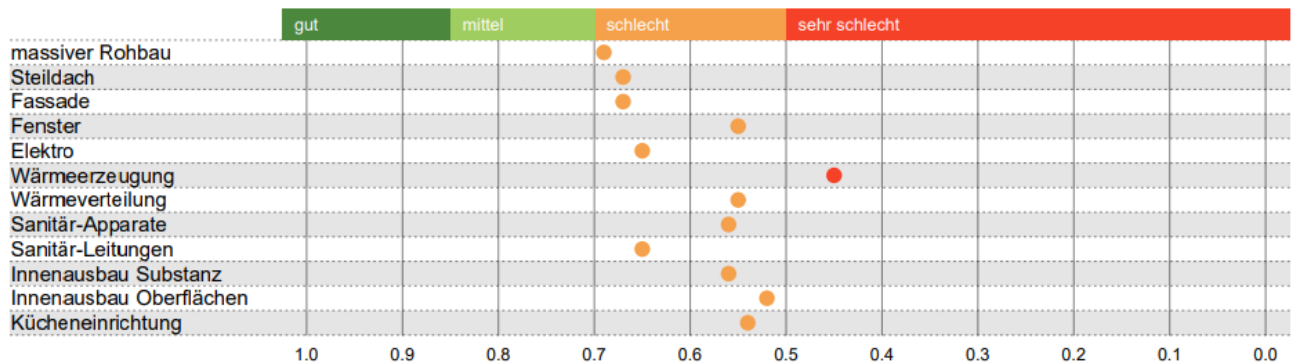


Abbildung 2: Statusauswertung, generiert am 12. September 2025



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

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

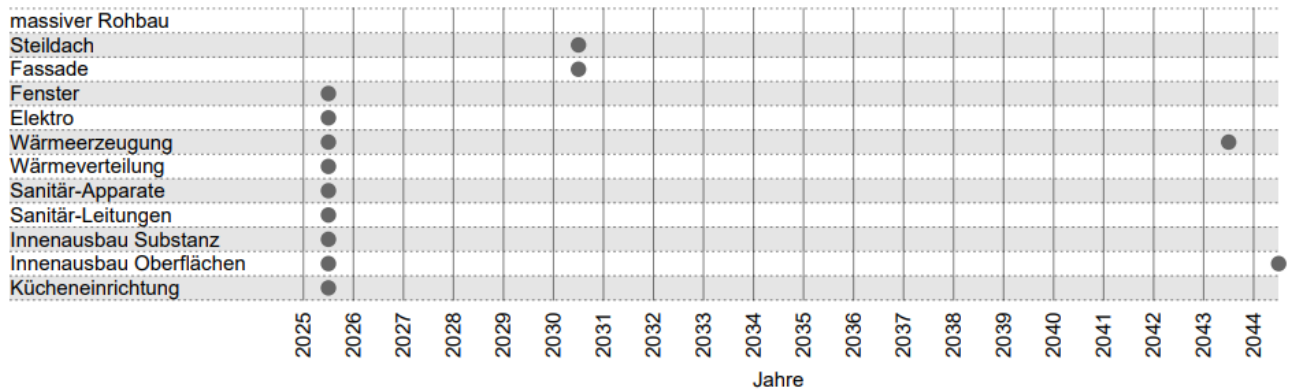


Abbildung 3: Statusauswertung, generiert am 12. September 2025

MACHBARKEITSSTUDIE

In der Machbarkeitsstudie der Scharsach Architekten AG aus dem 1. Quartal 2024 werden verschiedene Varianten aufgezeigt. Zu diesem Zeitpunkt lag die denkmaltechnische Abklärung noch nicht vor. Die Variante Ersatzneubau ist aufgrund der Unterschutzstellung hinfällig.



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die erarbeiteten Varianten:

VARIANTE	GROBKOSTEN +/- 25 %	DIFFERENZ ZU VARIANTE 2	BEMERKUNGEN
1: energetische Sanierung	Fr. 320'000.00*	Fr. - 310'000.00	Keine Gesamtsanierung
2: Gesamtsanierung der bestehenden Wohnung	Fr. 630'000.00*		Gesamtsanierung ohne Optimierung
3a: Gesamtsanierung und Vollausbau mit 3 Wohnungen	Fr. 1'760'000.00	Fr. 1'130.000.00	Gesamtsanierung mit möglichst grosser Verdichtung
3b: Gesamtsanierung und Vollausbau mit 2 Wohnungen	Fr. 1'460'000.00	Fr. 830'000.00	Gesamtsanierung mit Verdichtung
4: Ersatzneubau	Fr. 1'900'000.00		Ersatz mit ähnlichen Abmessungen des Grundrisses, aber 1m höher (zeitgemässe Raumhöhen)

*ohne Förderbeiträge

Die Variante 1 «energetische Sanierung» deckt nur den Aspekt der energetischen Massnahmen ab. Da sich das Gebäude insgesamt jedoch in einem schlechten Zustand befindet, ergibt eine Trennung der energetischen und der übrigen Sanierung keinen Sinn.

Die Variante 2 «Gesamtsanierung der bestehenden Wohnung» kann als Basisvariante verstanden werden. Dabei wird das Gebäude saniert, jedoch kein Mehrwert geschaffen.

Bei den beiden Varianten 3 «Gesamtsanierung und Vollausbau» kann das Volumen besser ausgenutzt werden. Es resultieren dadurch zwei oder drei statt der einen Wohnung. Die Variante mit den drei Wohnungen ist jedoch sehr verdichtet und im Kontext der Unterschutzstellung durch die baulichen Veränderungen im Aussenraum schwierig umzusetzen. Daher wird die Variante 3b «Gesamtsanierung und Vollausbau mit 2 Wohnungen» als sinnvoller Ausbau betrachtet.

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Gesamtsanierung nicht im bewohnten Zustand möglich ist und das bestehende Mietverhältnis aufgelöst werden muss.

GEGENÜBERSTELLUNG KOSTEN FÜR GESAMTSANIERUNG UND VOLLAUSBAU MIT 2 WOHNUNGEN UND EINNAHMEN

Die zu erwartenden Kosten für die Gesamtsanierung inkl. Vollausbau mit 2 Wohnungen liegen bei rund Fr. 1.46 Mio.

Soll unter Vernachlässigung eines ursprünglichen Kaufpreises eine minimale Bruttorendite von 2.00 % erreicht werden, sind Mietzinseinnahmen von total Fr. 29'200.- pro Jahr respektive Fr. 2'440.- pro Monat notwendig. Die zu erwartenden Mietzinse für die 4.5- und die 6.5-Zimmer-Wohnung dürften deutlich darüber liegen.

$$Mietzins_{nach\ Instandsetzung} = \text{Bruttorendite} * \text{Instandsetzungskosten} = 2.00 \% * 1'460'000 = 29'200$$



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

Wird vereinfacht damit gerechnet, dass die künftigen Betriebskosten bei 1.5% der Instandsetzungskosten von Fr. 1.46 Mio. zu liegen kommen und die Wohnungen für total Fr. 5'000.- vermietet werden, ergibt sich ein Amortisationsdauer von 38 Jahren.

$$\text{jährliche Einnahmen} = \text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten} = 60'000 - 22'000 = 38'000$$

$$\text{Amortisationsdauer} = \frac{\text{Instandsetzungskosten}}{\text{jährliche Einnahmen}} = \frac{1'460'000}{38'000} = 38 \text{ Jahre}$$

Werden marktübliche Mietzinse mit ca. Fr. 22.- pro Quadratmeter Wohnfläche eingesetzt und mit den insgesamt 315 m² Wohnfläche hochgerechnet, ergeben sich jährliche Einnahmen von Fr. 83'000.- und eine reduzierte Amortisationsdauer von 24 Jahren.

$$\text{jährliche Einnahmen} = \text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten} = 83'000 - 22'000 = 61'000$$

$$\text{Amortisationsdauer} = \frac{\text{Instandsetzungskosten}}{\text{jährliche Einnahmen}} = \frac{1'460'000}{61'000} = 24 \text{ Jahre}$$

GRUNDSATZDISKUSSION STADTRAT

Anlässlich einer an seiner Sitzung vom 6. November 2025 geführten Grundsatzdiskussion nahm der Stadtrat die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis. Er beauftragte das Ressort Hochbau, den Verkaufswert der Liegenschaft ermitteln zu lassen, die Veräusserung zu prüfen und dem Stadtrat erneut Antrag zu stellen.

VERKAUFSWERT

Die Zürcher Kantonalbank hat anfangs 2026 eine Bewertung für die Liegenschaft erstellt.

Dabei wurden zwei Varianten gerechnet. In der Variante 1 wird die Parzelle wie folgt definiert (siehe Abbildung 4):

- Entlang der Kirchenmauer
- Ca 1 Meter ab Fassade im Westen
- Entlang dem Chilerain
- Zonengrenze im Osten



Abbildung 4: in der Bewertung verwendete Variante 1

BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

In der Variante 2 wird die Parzelle wie folgt definiert (siehe 5):

- Entlang der Kirchenmauer
- Ca 1 Meter ab Fassade im Westen
- Entlang dem Chilerain
- Zusätzliche rund 60m² auf der Ostseite (Garten-
seite), um die Liegenschaft attraktiver zu machen



Abbildung 5: in der Bewertung verwendete Variante 2

Variante 1: Bestandesbaute mit Grundstücksanteil von 289.12 m²

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Nebennutzfläche im ehemaligen Ökonomiegebäudeteil

Realwert	CHF	550'000
Ertragswert	CHF	540'000

Variante 2: Bestandesbaute mit Grundstücksanteil von 351.11 m²

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Nebennutzfläche im ehemaligen Ökonomiegebäudeteil

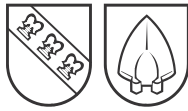
Realwert	CHF	590'000
----------	-----	---------

Abbildung 6: Bewertung der ZKB vom 19. Februar 2026 für die Varianten 1 und 2

Es wird – abhängig von der Parzellendefinition – mit einem Verkaufswert von Fr. 550'000.- bis Fr. 590'000.- gerechnet.

BILANZWERT

Da die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zugeteilt ist, wird kein Bilanzwert geführt bzw. die Liegenschaft ist vollständig abgeschrieben. Bei einem Verkauf müsste die Liegenschaft vorerst ins Finanzvermögen überführt werden.



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

INVESTITIONSSTRATEGIE LIEGENSCHAFT CHILERAIN 12

Das Gebäude ist aufgrund seiner Lage Teil des Verwaltungsvermögens und dient als günstiger Wohnraum. Mit der 4-Zimmer-Wohnung und dem grosszügigen Garagen- und Technikbereich (ehemaliger Ökonomieteil) ist das Gebäude jedoch nicht ideal ausgenutzt. Folgende Investitionsstrategien sind möglich:

INVESTITIONS-STRATEGIE	OBJEKSTSTRATEGIE	BESCHREIBUNG
Halten	Fortführen	Diese Objekte sollen weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und sind entsprechend zu unterhalten. ⇒ hoher Sanierungsbedarf; blosse Sanierung bringt jedoch keinen Mehrwert (Variante 2: Fr. 0.63 Mio.)
	Abwarten	Strategie ist zu definieren. Rahmenbedingungen, Bedarf und Nutzung sind zu klären. ⇒ mittelfristig nicht möglich, hoher Sanierungsbedarf
Entwickeln	Verändern	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Machbarkeitsstudie/Entwicklungskonzept erstellen für Gebäude oder Bauland. Die Immobilie soll einem wesentlich verbesserten oder neuen Nutzwert bzw. einer besseren Wertschöpfung zugeführt werden. ⇒ Veränderung im Sinne der Erweiterung möglich
	Erweitern	Bedarf und Potenzial an geeignetem Standort vorhanden. Bauliche Investitionen sind zu tätigen, um den Nutzwert bzw. die Wertschöpfung der Gebäude (Zustand, Flächenqualität, Ausnutzung, usw.) zu erhöhen. ⇒ gemäss MBS möglich (Variante 3a: Fr. 1.76 Mio. oder Variante 3b: Fr. 1.46 Mio.)
	Ersetzen	Kostenintensive / unwirtschaftliche Gebäude (ineffizient, veraltete Grundrisse, hohe anstehende Investitionen usw.) an geeigneter Lage mit Flächenbedarf. Diese Gebäude sind durch Neubauten zu ersetzen. ⇒ aufgrund Unterschutzstellung nicht möglich
Abstossen	Verkauf	Objekte ohne Bedarf gemäss den nachfolgenden Kriterien. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräussern (Verkauf, Abgabe im Baurecht bzw. als Realersatz). <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Unterstützen die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe <input type="checkbox"/> Dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur <input checked="" type="checkbox"/> Fördern des preisgünstigen Wohnungsbaus ⇒ zurzeit preisgünstiger Wohnraum; nach Instandsetzung nicht mehr erfüllt <input type="checkbox"/> Beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen <input checked="" type="checkbox"/> Dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke ⇒ arrondiert Umgelände zur Kirche; Abparzellierung aber möglich <input type="checkbox"/> Tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei <input type="checkbox"/> Sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz <input type="checkbox"/> Dienen als langfristige Kapitalanlage <input checked="" type="checkbox"/> Lassen eine marktübliche Rendite zu ⇒ grundsätzlich ja, aber nicht als preisgünstiger Wohnraum

Tabelle 1: Investitionsstrategien für Immobilien und Grundstücke im Eigentum der Stadt

BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

Das Gebäude befindet sich auf der grossen Parzelle Kat. IE6892. Eine Abparzellierung ist möglich. Die Erschliessungssituation beim Vorplatz der Kirche wäre mit Dienstbarkeiten zu regeln. Der Vorplatz der Reformierten Kirche soll neu gestaltet werden, allfällige Projekte sind aufeinander abzustimmen.

FAZIT

Das Gebäude weist aus denkmalpflegerischer Sicht eine hohe Qualität auf. Dies vor allem in Bezug auf den Situationswert im Ensemble der umliegenden Gebäude. Bei einer Sanierung und Kostenmiete können keine preisgünstigen Wohnungen entstehen. Die Ressorts Hochbau und Präsidiales empfehlen deshalb einen Verkauf anzustreben. Um das Objekt möglichst attraktiv zu gestalten und einen guten Verkaufspreis zu erzielen, wird die Umsetzung von Variante 2 mit einer Fläche von rund 350 m² vorgeschlagen. Alternativ wird die «Gesamtsanierung und Vollausbau mit 2 Wohnungen» (Variante 3b) empfohlen.

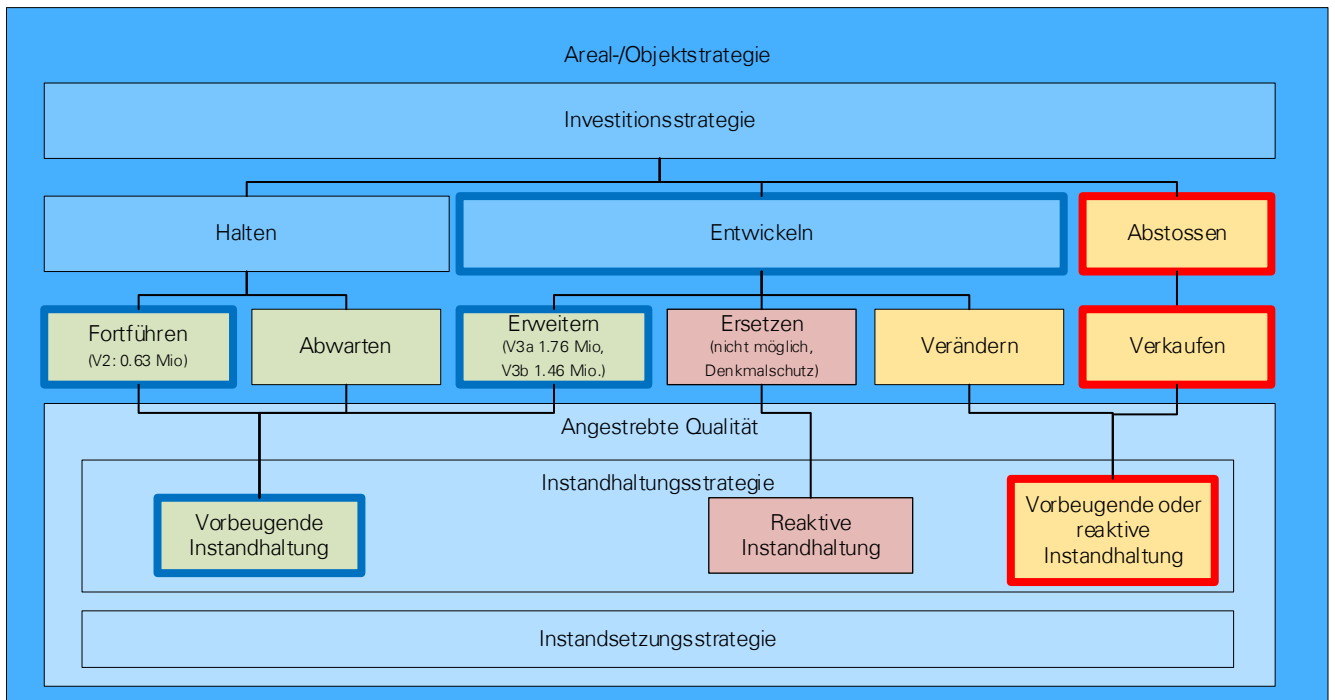
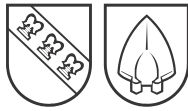


Abbildung 7: Instandhaltungsstrategie aufgrund der Investitionsstrategie (rot: Empfehlung; blau: Alternativen)

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Bei der Liegenschaft Chilerain 12 besteht grösserer Sanierungsbedarf. Nach einer Sanierung und Erweiterung kann bei Kostenmiete kein preisgünstiger Wohnraum mehr angeboten werden. Angesichts des hohen Finanzbedarfs für verhältnismässig wenig Wohnraum empfiehlt es sich, die Liegenschaft zu veräussern. Die Massnahme trägt dazu bei, Investitionen im städtischen Finanzhaushalt zu entlasten. Die Abparzellierung des Wohnhauses vom Kirchenumgelände zieht keine negativen Auswirkungen nach sich. Die jetzige Mieterin ist bei der Suche nach einer Anschlusslösung zu unterstützen.



BESCHLUSS

VOM 09. APRIL 2026

GESCH.-NR. 2024-0151

BESCHLUSS-NR. 2026-56

WEITERES VORGEHEN

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Genehmigung Objektstrategie durch Stadtrat	9. April 2026
Erarbeitung Verkaufsdokumentation	2. Quartal 2026
Ausschreibung Verkaufsobjekt	3. Quartal 2026
Beschluss Stadtrat über Verkauf	1. Quartal 2027
Abparzellierung Grundstück	2. Quartal 2027
Überführung Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen	2. Quartal 2027
Öffentliche Beurkundung Kaufvertrag und Eigentumsübertragung	2. Quartal 2027

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Die Machbarkeitsstudie der Scharlach Architekten AG zur Liegenschaft Chilerain 12, Illnau, dat. 28. März 2024, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Objektstrategie, Veräusserung der Liegenschaft an den Meistbietenden, für die Liegenschaft Chilerain 12, Illnau, auf einer abparzellierten Fläche von rund 350 m² wird genehmigt.
3. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, die Verkaufsdokumentation auszuarbeiten und die Liegenschaft an den Meistbietenden zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 590'000.- zum Verkauf auszuschreiben.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Rebbuckstrasse 1, 8307 Effretikon
 - b. Stadtpräsident
 - c. Leiterin Finanzen
 - d. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien
 - e. Abteilung Hochbau, Fachverantwortliche kaufm. Immobilienbewirtschaftung

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.04.2026