



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2026/125
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 19. Februar 2026
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

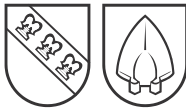
SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.01 Erwerb / Verkauf / Tausch

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung zum Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
VOM 19.02.2026
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Stadtpräsident Marco Nuzzi

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Stadtratsbeschluss Verkauf Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon (SRB-Nr. 2025-262)	04.12.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Objektstrategie Hagenacherstrasse 24, Effretikon	01.11.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Machbarkeitsstudie Hagenacherstrasse 24, Effretikon, von myarchitektur	05.12.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Marktwertschätzung Hagenacherstrasse 24, Effretikon, von Raiffeisen Immomakler	08.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Denkmalpflegerisches Gutachten Hagenacherstrasse 24, Effretikon	15.07.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Stadtratsbeschluss Unterschutzstellung Hagenacherstrasse 24, Effretikon (SRB-Nr. 2024-267)	21.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Stadtratsbeschluss Genehmigung Objektstrategie und Bewilligung Planungskredit Hinterbuelstrasse 11, Effretikon (SRB-Nr. 2025-263)	04.12.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Machbarkeitsstudie Hinterbuelstrasse 11, Effretikon, von Scharsach Architekten AG	18.09.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Stadtratsbeschluss Genehmigung Portfoliostrategie Finanzvermögen (SRB-Nr. 2025-191)	21.08.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2026-0042
BESCHLUSS-NR. 2026-25
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 **Immobilien**
06.01.01 **Erwerb / Verkauf / Tausch**

BETRIFFT **Verkauf Grundstück IE147, Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Effretikon;
Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung des Grundstückes; Verabschiedung
der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

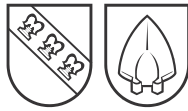
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, Kat. IE147, Effretikon, zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 1'162'000.- zu veräussern.
2. Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Stadtschreiber
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Portfolio Finanzvermögen der Stadt umfasst per 1. Januar 2026 22 Wohnliegenschaften. Die Zustandsanalysen zeigen teilweise einen grossen Sanierungsbedarf, welcher in den nächsten Jahren zu hohen Investitionen führen wird.

Die beiden Liegenschaften an der Hagenacherstrasse 24 und der Hinterbuelstrasse 11 in Effretikon wurden genauer betrachtet und dazu Machbarkeitsstudien durchgeführt. Die aktuelle Finanzlage der Stadt erlaubt es nicht, beide Liegenschaften zeitnah zu sanieren. An der Hinterbuelstrasse 11 kann zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum im Eigentum der Stadt geschaffen werden, sodass bei einem Verkauf der Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 24 die Anzahl Wohneinheiten im städtischen Besitz erhalten bleibt oder sogar erhöht werden kann.

Das Objekt an der Hagenacherstrasse 24 lässt aufgrund der Unterschutzstellung des Gebäudes sowie des Aussenraums wenig Handlungsspielraum zu. Die ursprüngliche strategische Überlegung einer Umnutzung für städtische Bedürfnisse ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht realistisch. Deshalb soll die Liegenschaft veräussert werden.

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, ihn zum Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 in Effretikon zum Mindestverkaufspreis von Fr. 1'162'000.- zu ermächtigen. Dieser Betrag entspricht dem geschätzten Marktwert.

PORTFOLIO FINANZVERMÖGEN

Das Portfolio Finanzvermögen der Stadt umfasst per 1. Januar 2026 22 Wohnliegenschaften. Teile davon liegen in einem Areal, für welche längerfristige Stadtplanungsprojekte laufen. Diese Liegenschaften werden seit langem nur reaktiv bewirtschaftet mit dem Ziel keine unnötigen Kosten zu verursachen.

Bei den übrigen Liegenschaften handelt es sich um Einzelliegenschaften sowie kleinere Areale, die losgelöst betrachtet werden können. Auch viele dieser Liegenschaften sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Abbildung 1 zeigt den Zustand der bis anhin in Stratus (Software für das professionelle Immobilienportfolio-Management) erfassten Liegenschaften des Finanzvermögens. Der ideale Sanierungszeitpunkt liegt bei einem Gebäudezustandswert von 0.70. Zu diesem Zeitpunkt verfügt das Gebäude über einen Restwert gegenüber dem Neuwert von 70 %. Es gilt dabei zu beachten, dass sich einzelne Bauteile in einem besseren oder schlechteren Zustand befinden können. Der Durchschnitt der erfassten Liegenschaften im Portfolio der Stadt liegt bei 0.71. Die Breite der Balken widerspiegelt den Neuwert der Liegenschaft. Dabei wird mit den Gebäudeversicherungs (GVZ)-Werten gerechnet.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2026-0042
 BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
 GESCH.-NR. STAPA 2026/125

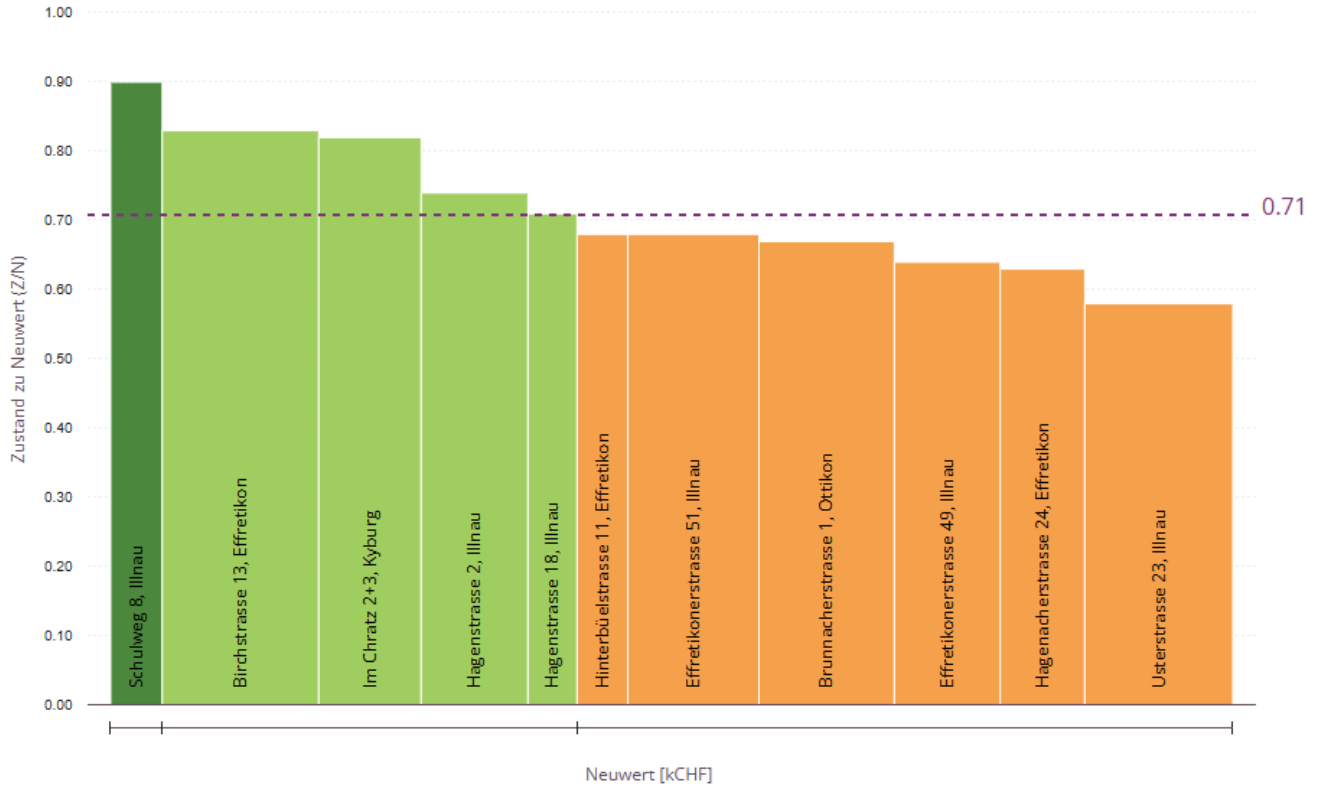
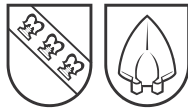


Abbildung 1:
Zustand der in Stratus erfassten Liegenschaften im Finanzvermögen per 13. Januar 2026

Im Rahmen der Portfoliostrategie Finanzvermögen hat der Stadtrat mit Beschluss vom 21. August 2025 (SRB-Nr. 2025-191) festgehalten, welche grundsätzlichen Stossrichtungen je Liegenschaft weiterverfolgt werden sollen. Für die einzelnen Liegenschaften, bei denen Handlungsbedarf besteht, sind entsprechende Objektstrategien zu erarbeiten.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125

WOHNBAUTEN HAGENACHERSTRASSE 24 UND HINTERBÜELSTRASSE 11 IN EFFRETIKON

HAGENACHERSTRASSE 24

Das Mehrfamilienhaus an der Hagenacherstrasse 24 und das Einfamilienhaus an der Hinterbüelstrasse 11 in Effretikon sind beide sanierungsbedürftig. Ebenfalls in Effretikon liegt die Liegenschaft an der Birchstrasse 13. Diese befindet sich in einem guten Zustand.



Abbildung 2:
Hagenacherstrasse 24, Effretikon

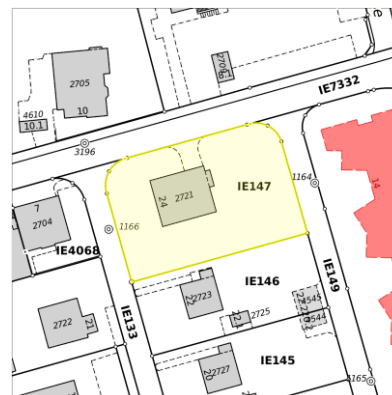
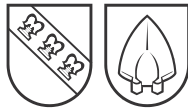


Abbildung 3:
Auszug geoweb Hagenacherstrasse 24,
Effretikon

Das Gebäude an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon befindet sich seit 1974 im Immobilienportfolio der Stadt. Der Erwerb verfolgte einen strategischen Hintergrund. Das zentrumsnahe Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zur heutigen Kindertagesstätte und zur Musikschule wurde für allfällige spätere Nutzungsbedürfnisse der Stadt gesichert. Es verfügt über drei Wohnungen, die als preiswerter Wohnraum dienen. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3. Für das Gebäude wurde 2024 eine Schutzabklärung durchgeführt. Der Stadtrat stellte das Gebäude, basierend auf dem Gutachten vom 15. Juli 2024 der vestigia GmbH, am 21. November 2024 unter kommunalen Denkmalschutz (SRB-Nr. 2024-267). Das Gebäude ist baulich und energetisch sanierungsbedürftig. Es ist aktuell zusammen mit den Gebäuden der Musikschule und der Kindertagesstätte an eine gemeinsame Gasheizung angeschlossen. Mit der Ablösung dieser durch den Wärmeverbund, voraussichtlich im Jahr 2028, erhält das Gebäude eine eigenständige Wärmeversorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierung nicht während der Nutzung erfolgen kann.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125

HINTERBÜELSTRASSE 11



Abbildung 4:
Hinterbüelstrasse 11, Effretikon

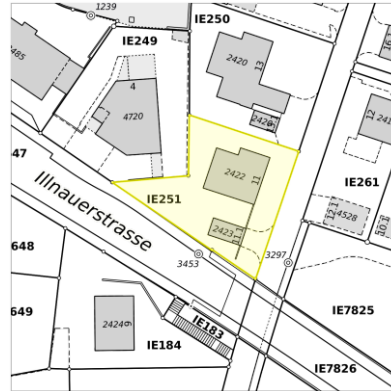


Abbildung 5:
Auszug geoweb Hinterbüelstrasse 11,
Effretikon

Das Gebäude an der Hinterbüelstrasse 11 in Effretikon ist an die Abteilung Gesellschaft vermietet und wird als günstiger Wohnraum für eine Grossfamilie genutzt. Das Gebäude ist baulich sanierungsbedürftig. Der Bau stammt aus dem Jahr 1945 und ist nicht hindernisfrei erschlossen. Die Gebäudehülle besteht aus einem einfachen Mauerwerk mit Schrägdach ohne Wärmedämmung. Der Wärmebedarf ist dementsprechend sehr hoch. Die Wärme wird durch eine Ölheizung aus dem Jahr 1997 erzeugt. Ein reiner Elektroboiler produziert das Warmwasser. Die Liegenschaft liegt im künftigen Wärmeverbundgebiet. Das Wohnhaus Hinterbüelstrasse 11 wird nicht im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt.

HANDLUNGSBEDARF UND OPTIONEN

Aufgrund der Beurteilung durch den Bereich Immobilien der Abteilung Hochbau, der Einschätzung des Instandsetzungsbedarfs aus finanzieller Sicht zwecks Bewertung und der detaillierten Analyse für die Machbarkeitsstudie von myarchitektur, Illnau, ergeben sich für die nächsten Jahre Sanierungskosten für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 in der Grössenordnung von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. (+/- 25 %). Die Möglichkeiten zur Wertvermehrung der Liegenschaft sind gering. Im Untergeschoss wäre der Ausbau für ein Atelier möglich und könnte geprüft werden. Da sowohl das Gebäude wie auch der Garten schutzwürdig sind, ist eine weitergehende bessere Ausnützung nicht möglich. Die Marktwertschätzung der Raiffeisen Immomakler von 2024 weist einen Marktwert für die Liegenschaft von Fr. 1'162'000.-.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125



Abbildung 6:
Innenausbau Hagenacherstrasse 24, Effretikon

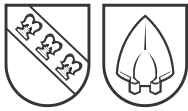
Für die Hinterbühlstrasse 11 wurde die Scharsach Architekten AG beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu klären, welcher Handlungsbedarf und welche Möglichkeiten auf der Parzelle IE249 an der Hinterbühlstrasse 11 bestehen. Bei einer Sanierung inklusive energetischen Massnahmen ohne Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden die Kosten auf Fr. 0.93 Mio. (+/- 25 %) kalkuliert. Zudem wurden die Möglichkeiten von Umbau/Aufstockung oder Ersatzneubau geprüft. Die Kosten dafür belaufen sich je nach Variante auf Fr. 1.67 Mio. bis Fr. 2.79 Mio. (+/- 25 %). Der Stadtrat hat am 4. Dezember 2025 entschieden, die Variante Umbau und Aufstockung weiter zu verfolgen und das Budget für die Erarbeitung eines spezifischen Pflichtenhefts mit dem Ziel «preisgünstiger Wohnraum» sowie die Durchführung eines Planerwahlverfahrens freigegeben (SRB-Nr. 2025-263). Ziel ist nebst der Instandstellung des bestehenden Wohnraumes die Schaffung von vier zusätzlichen Wohneinheiten.



Abbildung 7:
Innenausbau Hinterbühlstrasse 11, Effretikon

Der Stadtrat hat sich am 4. Dezember 2025 aufgrund des allgemein hohen Sanierungsbedarfs an städtischen Liegenschaften und aufgrund der hohen anfallenden Kosten bei der Sanierung der Liegenschaften an der Hagenacherstrasse 24 und an der Hinterbühlstrasse 11 aus finanziellen Gründen für den Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 entschieden (SRB-Nr. 2025-262).

Aufgrund der hohen Instandsetzungskosten von Fr. 1.2 – 1.4 Mio. für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24, welche zu keinem Mehrwert für die Stadt wie beispielsweise zusätzliche Wohneinheiten führen und der nicht gegebenen Möglichkeit einer Umnutzung für städtische Bedürfnisse (Denkmalschutz) wird empfohlen, die



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2026-0042
BESCHLUSS-NR. SR 2026-25
GESCH.-NR. STAPA 2026/125

Immobilie an den Meistbietenden zu verkaufen. Dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die Art der Liegenschaft wenig für preisgünstigen Wohnraum geeignet ist. Um der Charakteristik des Hauses gerecht zu werden, wäre es zu einem Liebhaberobjekt auszugestalten.

Im Gegensatz dazu bestehen an der Hinterbühlstrasse 11 verschiedene Optionen. Mit einer Aufstockung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, welcher die im Besitz der Stadt wegfallenden Wohnungen an der Hagenacherstrasse 24 kompensieren. Die Gegenüberstellung der möglichen Szenarien ergibt für die Variante Aufstockung der Liegenschaft Hinterbühlstrasse 11 und Verkauf der Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 ein Optimum hinsichtlich Anzahl Wohneinheiten und Gesamtkosten.

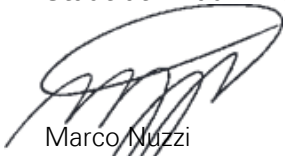
Deshalb wird empfohlen, die Immobilie an der Hagenacherstrasse 24, Effretikon, an den Meistbietenden zu verkaufen. Der Aufgaben- und Finanzplan 2025 – 2031 sieht den Verkauf der Liegenschaft für Fr. 1.16 Mio. im Jahr 2027 vor.

WEITERES VORGEHEN

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Antrag Stadtrat an Stadtparlament zur Ermächtigung für den Verkauf	19. Februar 2026
Beschluss Stadtparlament	Juni 2026
Erarbeitung Verkaufsdokumentation	3. Quartal 2026
Ausschreibung Verkaufsobjekt	4. Quartal 2026
Beschluss Stadtrat über Verkauf	1. Quartal 2027
Öffentliche Beurkundung Kaufvertrag und Eigentumsübertragung	2. Quartal 2027

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpresident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.02.2026