



## BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095  
BESCHLUSS-NR. 2025-263  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Objektstrategie Hinterbuelstrasse 11, Effretikon;  
Genehmigung der Objektstrategie und Bewilligung eines Planungskredits für die Er-  
stellung des Pflichtenhefts und Durchführung des Planerwahlverfahrens**

## AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Hinterbuelstrasse 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 ausgebaut. 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 Hinterbuelstrasse 11 wird nicht im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt.

## BAULICHER ZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF

Um den baulichen Zustand eines Gebäudes und dessen Sanierungsbedarf darzustellen, steht dem Bereich Immobilien die Applikation «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 aktuelle Zustandswert für das Auswertungsjahr 2025 bei 0.69. Der ideale Sanierungszeitpunkt wurde folglich bereits überschritten.



Abbildung 1:  
Aussenansicht

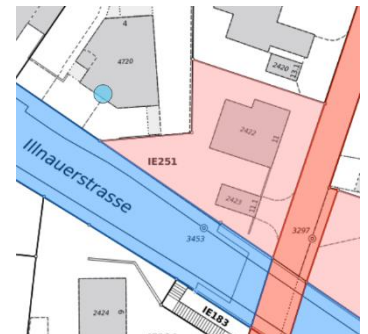


Abbildung 2:  
Parzelle IE251

### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2024 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile:

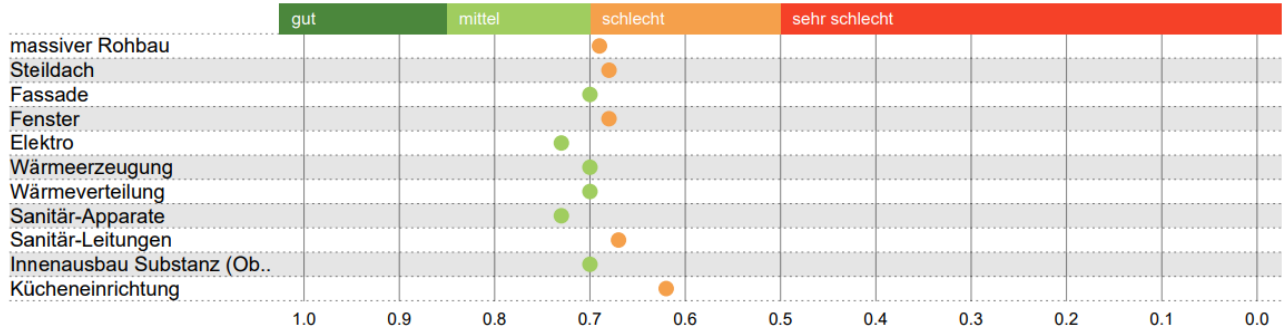


Abbildung 3:  
Stratusauswertung, generiert am 26. August 2025

Die nachfolgende Grafik zeigt den errechneten Instandsetzungszeitpunkt gemäss Strategie «Fortführen», das heisst dem Ziel eines längerfristigen Erhalts:

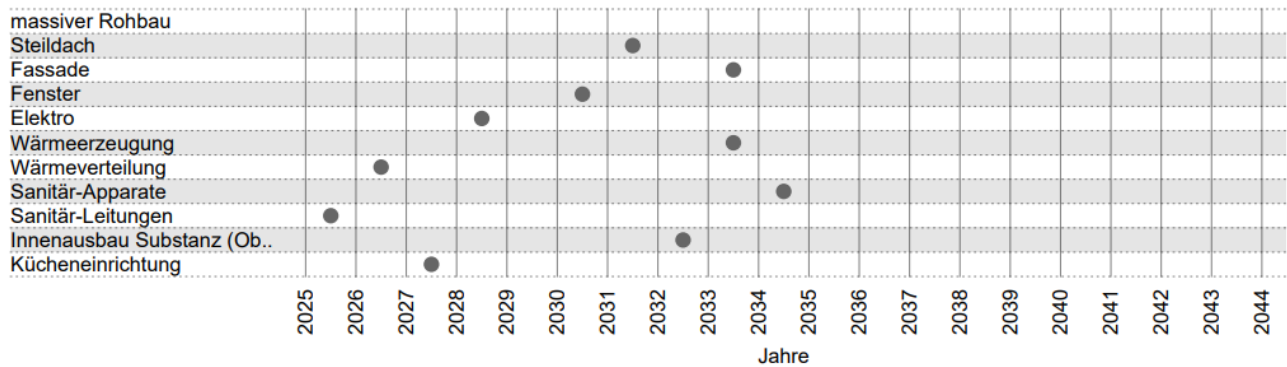


Abbildung 4:  
Stratusauswertung, generiert am 26. August 2025



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

### MACHBARKEITSSTUDIE

Die Scharsach Architekten AG wurden beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu klären, welche Möglichkeiten am Standort bestehen. Verschiedene Varianten bedingen ein Näherbaurecht mit den Eigentümern der Parzelle IE 249.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die erarbeiteten Varianten:

VARIANTE	NÄHERBAURECHT	WOHNUNGEN	GROBKOSTEN	DIFFERENZ ZU VARIANTE 5
Variante 1: Ersatzneubau mit Näherbaurecht	notwendig	8 x 2.5-Zimmer und 1 x Atelier oder 4 x 3.5 Zimmer und 1 x Atelier	Fr. 2.79 Mio.	Fr. 1.86 Mio.
Variante 2: Ersatzneubau ohne Näherbaurecht	nicht notwendig	5 x 3.5-Zimmer und 1 x Atelier	Fr. 2.70 Mio.	Fr. 1.77 Mio.
Variante 3: Umbau und einfache Aufstockung	notwendig	4 x 2.5-Zimmer 1 x 3.5-Zimmer 1 x Atelier	Fr. 1.67 Mio.	Fr. 0.74 Mio.
Variante 4: Umbau und maximale Aufstockung	nicht notwendig	5 x 3.5-Zimmer	Fr. 2.3 Mio.	Fr. 1.37 Mio.
Variante 5: Sanierung inkl. energetischen Massnahmen	nicht notwendig	1 x 6.5-Zimmer	Fr. 0.93 Mio.	Fr. 0

Die Variante 5 «Sanierung inkl. energetischen Massnahmen» kann als Minimalvariante betrachtet werden, da eine Sanierung des Gebäudes notwendig ist. Damit wird jedoch kein Mehrwert erzielt.

Die Varianten 1 und 2 beschreiben einen vollständigen Ersatzneubau. Einzig die bestehende Garage würde belassen und saniert werden. Diese befindet sich im Bereich einer kantonalen Baulinie. Die bauliche Substanz erweist sich als. Dadurch bleibt dieser Bereich weiterhin nutzbar. Als Grundlage wurden Alterswohnungen mit einem guten, mittleren Standard gerechnet. Die Wohnungen könnten auch anderweitig genutzt werden.

Bei den Varianten 3 und 4 werden Sockel- und Erdgeschoss stehen gelassen und komplett saniert. Darauf würde ein einfacher Elementbau als Neubau ergänzt, welcher sich optisch klar vom Bestandsbau abhebt. Als Grundlage wurde günstiger Wohnraum eingerechnet.



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

### INVESTITIONSSTRATEGIE

Das Gebäude ist im Finanzvermögen bilanziert und dient als günstigen Wohnraum. Mit der 6.5-Zimmerwohnung und dem grosszügigen Aussenraum ist das Grundstück jedoch unterdurchschnittlich ausgenutzt.

Folgende Investitionsstrategien gemäss nachfolgender Tabelle 1 sind möglich:

INVESTITIONS-STRATEGIE	OBJEKSTSTRATEGIE	BESCHREIBUNG
Halten	Fortführen	Diese Objekte sollen weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und sind entsprechend zu unterhalten. ⇒ hoher Sanierungsbedarf; blosser Sanierung bringt jedoch kein weiterer Mehrwert (Variante 5: Fr. 0.93 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 3: Fr. 1.67 Mio. oder Variante 4: Fr. 2.30 Mio.)
	Ersetzen	Kostenintensive / unwirtschaftliche Gebäude (ineffizient, veraltete Grundrisse, hohe anstehende Investitionen usw.) an geeigneter Lage mit Flächenbedarf. Diese Gebäude sind durch Neubauten zu ersetzen. ⇒ gemäss MBS möglich (Variante 1: Fr. 2.79 Mio. oder Variante 4: Fr. 2.70 Mio.)
Abstossen	Verkauf	Objekte ohne Bedarf gemäss den nachfolgenden Kriterien. Diese Immobilien sind grundsätzlich am Markt zu veräussern (Verkauf, Abgabe im Baurecht bzw. als Realersatz). <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 <input type="checkbox"/> Beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen <input type="checkbox"/> Dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke <input type="checkbox"/> Tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei <input type="checkbox"/> Sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz <input checked="" type="checkbox"/> Dienen als langfristige Kapitalanlage ⇒ gemäss MBS nach Sanierung möglich <input checked="" type="checkbox"/> Lassen eine marktübliche Rendite zu ⇒ gemäss MBS nach Sanierung möglich

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

Fazit: Das Grundstück an der Hinterbuelstrasse 11 in Effretikon liegt ideal, um zweckdienlichen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

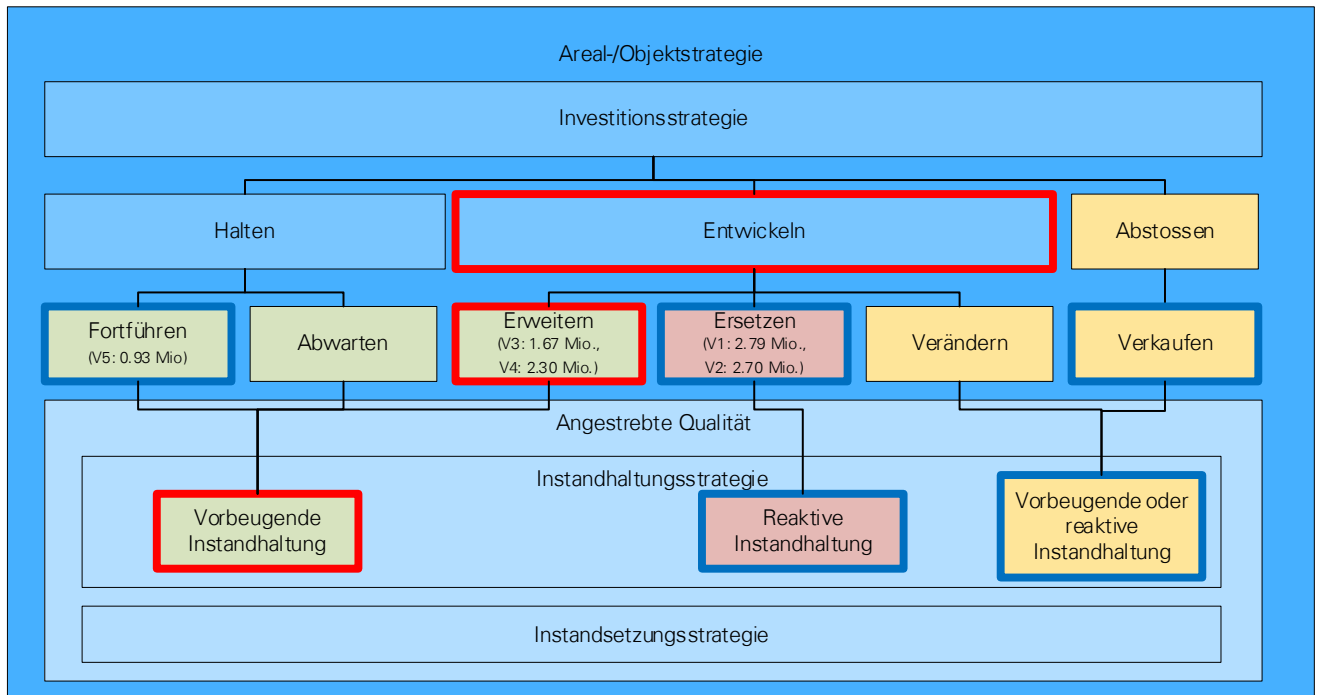


Abbildung 5:  
Instandhaltungsstrategie aufgrund der Investitionsstrategie (rot: Empfehlung; blau: Alternativen)

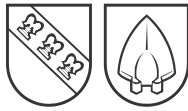
### EMPFEHLUNG ABTEILUNG HOCHBAU

Sowohl von der Lage als auch von der Grösse her eignet sich das Grundstück, um preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Entsprechend soll das Grundstück nicht veräussert werden. Da im Rahmen der notwendigen Sanierung das Grundstück besser ausgenutzt werden kann, empfiehlt die Abteilung Hochbau die Investitionsstrategie «Entwickeln/Erweitern».

Die Varianten 3 «Umbau und einfache Aufstockung» und Variante 4 «Umbau und maximale Aufstockung» ergeben dieselbe Anzahl Wohneinheiten. Abhängig davon, ob das Näherbaurecht mit den Nachbarn zustande kommt, wird empfohlen, diese Varianten weiter zu verfolgen. Im Gegensatz zu den Varianten 1 und 2 weisen die Varianten 3 und 4 folgende Vorteile auf:

- Die bestehende Bausubstanz, welche noch intakt ist, wird weiter genutzt ⇒ Nachhaltigkeitsgedanke
- Die Projekte sind gemäss Grobkostenschätzung ca. eine halbe bis eine ganze Million günstiger ⇒ geringere Investitionskosten
- Gemäss der Abteilung Gesellschaft besteht vor allem das Bedürfnis nach 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Variante 4 erfüllt diese Anforderung. Bei Variante 3 können gleich viele Wohneinheiten angeboten werden, jedoch ein anderer Wohnungsmix.

Da die Kosten für die Variante 3 «Umbau und einfache Aufstockung» bedeutend tiefer geschätzt werden als für die Variante 4 «Umbau und maximale Aufstockung», jedoch die gleiche Anzahl Wohneinheiten resultieren, soll nach Möglichkeit die Variante 3 umgesetzt werden. Dies bedingt jedoch ein Näherbaurecht. Im weiteren Projektverlauf ist zu klären, ob dieses durch die Nachbarn gewährt wird.



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

Im Gegenzug wird empfohlen, die ebenfalls sanierungsbedürftige Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon zu verkaufen und damit das Investitionsvolumen und die Verschuldung für die Stadt zu reduzieren.

### EMPFEHLUNG ABTEILUNG GESELLSCHAFT

Aufgrund der zahlreichen Neu- und Umbauprojekte auf dem Stadtgebiet nimmt die Anzahl an einfachen und bezahlbaren Wohnungen in Illnau-Effretikon ab. Das Thema Wohnen und Anliegen zur Wohnungssuche haben in der Beratungs- und Unterstützungstätigkeiten aller Bereiche der Abteilung Gesellschaft in den letzten Jahren enorm an Bedeutung und Dringlichkeit gewonnen. Für die Bewältigung ihrer Aufgaben im Asyl- und Sozialhilfebereich ist die Abteilung Gesellschaft auf die Sicherung von günstigem Wohnraum angewiesen. Aktuell mietet die Abteilung Gesellschaft rund 95 Wohnobjekte auf dem gesamten Stadtgebiet. Rund 15 Objekte sind befristete Zwischennutzungen. Gemäss den Prognosen wird das Angebot an günstigem Wohnraum in den nächsten Jahren weiter abnehmen und das Thema somit weiterhin aktuell bleiben.

Aus Sicht der Abteilung Gesellschaft ist die Liegenschaft und der Standort Hinterbuelstrasse 11 sehr gut für die Schaffung von einfachem Wohnraum geeignet. Die Abteilung Gesellschaft empfiehlt, das Projekt weiter zu verfolgen.

### WEITERES VORGEHEN

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Projektplanung in Stratus:

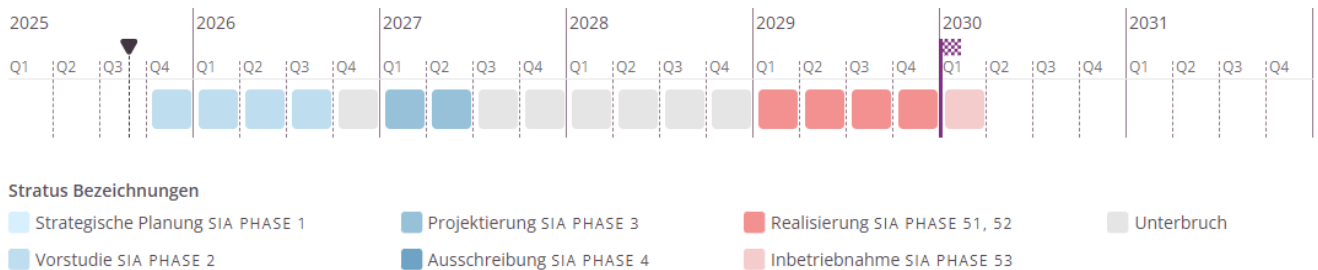
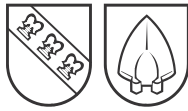


Abbildung 6: Zeitplan gemäss Stratusprojekt; SIA Phase 4 wird wegen Überschneidungen nicht dargestellt

Für die Gesamtanierung inklusiv Ausbau wurden im Budget 2026 sowie im Aufgaben- und Finanzplan 2025 bis 2031 folgende Positionen vorgemerkt:

2026:	Fr.	130'000.-	für Planung
2027:	Fr.	90'000.-	für Projektierung
2029:	Fr.	2'300'000.-	für Bau
<b>TOTAL:</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'520'000.-</b>	



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

PHASEN NACH SIA 102	TEILPHASEN NACH SIA 102	STAND / ZEITPLAN	BEMERKUNG
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategie	Investitionsplanung	siehe oben
2 Vorstudien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie	Machbarkeitsstudie wurde erstellt SRA: Objektstrategie und Planungskredit (vorliegend)	Siehe Beilage Kosten mit +/- 25 % liegen vor
	22 Auswahlverfahren	2025: Klärung mit Nachbarn, ob Näherbaurecht möglich ist 2026: Erstellung eines spezifischen Pflichtenhefts für das Planerwahlverfahren 2026: Durchführung Planerwahlverfahren 2026: Projektierungskredit für Phase 3 beantragen bei SR	Durch die Auswahl (Variante 3 oder 4) ist der gestalterische Spielraum klein → Leistungsangebote nach SIA ist ausreichend
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Q1/2027	
	32 Bauprojekt	Q2/2027	
	33 Bewilligungsverfahren	Q3/2027 – Q2/2028: Anträge Freigabe Bauprojekt und Objektkredit bei Stadtrat und Stadtparlament	
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	2028/29	
5 Realisierung	51 Ausführungsplanung	2029	
	52 Ausführung	2029	
	53 Inbetriebnahme, Abschluss	2029	
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb / 62 Erhaltung	ab 2030	



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2095

BESCHLUSS-NR. 2025-263

Aufgrund des vorgeschlagenen Vorgehens ergeben sich folgende veränderte Kostenpositionen:

2026:	Fr.	30'000.-	für Planung (SIA 22)
2027:	Fr.	180'000.-	für Projektierung (SIA 3), Kostenannahme
2029:	Fr.	2'300'000.-	für Bau (SIA 4 und 5), Kostengenauigkeit aus MBS +/- 25 %
<b>TOTAL:</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'510'000.-</b>	

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

#### BESCHLIESST:

1. Die Machbarkeitsstudie der Scharsach Architekten AG, dat. 18. September 2024, für die Liegenschaft Hinterbüelstrasse 11, Effretikon, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Objektstrategie «Entwickeln» / «Erweitern» (Varianten 3 oder 4) wird genehmigt.
3. Für die Erstellung eines spezifischen Pflichtenhefts mit dem Ziel «preisgünstiger Wohnraum» für die Varianten 3 und 4 und die Durchführung eines Planerwahlverfahrens wird ein Planungskredit von Fr. 30'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung 2026, Projekt-Nr. 4300.7040.141, Anlagen-Nr. 11452, unter Vorbehalt der Budgetabnahme durch das Stadtparlament bewilligt.
4. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien wird beauftragt, mit den Eigentümern der Parzellen IE249 zu klären, ob ein Näherbaurecht für die Variante 3 gewährt wird. Sofern das Näherbaurecht gewährt wird, ist die Variante 3 weiter zu verfolgen, andernfalls die Variante 4.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Stadträtin Ressort Hochbau
  - b. Leiter Hochbau
  - c. Leiter Gesellschaft
  - d. Abteilung Finanzen
  - e. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien
  - f. Abteilung Hochbau, Leiter Energie

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 09.12.2025