

**2026/140 6.02.04 Bauprojektmanagement
Wohngebäude Bahnhofstrasse 185-189, Abbruch, Kreditbewilligung**

Beschluss Stadtrat

1. Für den Abbruch des Wohngebäudes an der Bahnhofstrasse 185-189 und für die Wiederherstellung einer begrüneten Umgebung wird ein Objektkredit von 205'000 Franken inklusive MWST bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung 2026 wie folgt zu belasten:
Konto INV01072-9531.7040.00 205'000 Franken
(Wohngebäude Bahnhofstrasse 185-189, Abbruch)
3. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilungsleiterin Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Leiter Abteilung Finanzen
 - Leiterin Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienst (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die bestehende Bausubstanz des Wohngebäudes an der Bahnhofstrasse 185-189 weist strukturelle und materialtechnische Mängel auf, welche für eine nachhaltige Weiternutzung wirtschaftlich wie technisch unverhältnismässig ist. Insbesondere sind altersbedingte Materialermüdungen an tragenden und nichttragenden Bauteilen, eine energetisch unzureichende Gebäudehülle gemäss heutigen Anforderungen, erhöhte Instandsetzungs- und Unterhaltskosten sowie fehlende Anpassungsfähigkeit an aktuelle Nutzungs- und Sicherheitsstandards festzustellen. Eine umfassende Sanierung würde erhebliche Eingriffe in die Tragstruktur, Haustechnik sowie in schadstoffbelastete Bauteile erfordern und stünde in keinem angemessenen Verhältnis zum verbleibenden Nutzwert des Gebäudes. Aus technischer Sicht ist der kontrollierte Rückbau die zweckmässigste und nachhaltigste Lösung.

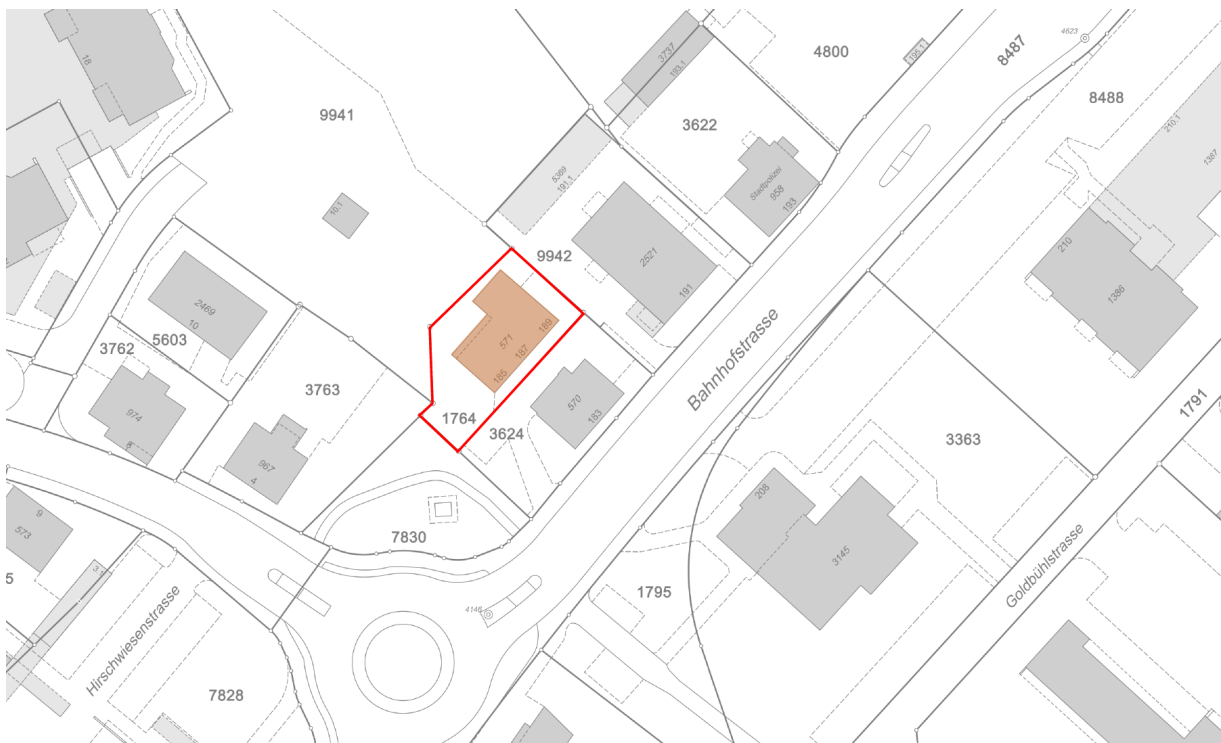


Bild 1: Situation

Der bisherige Mieter ist per 30. Juni 2024 in den für ihn adäquaten Ersatz umgezogen. Die Liegenschaft steht gegenwärtig vollständig leer. Ein längerer Leerstand eines baulich überalterten Objekts führt erfahrungsgemäss zu erhöhtem Vandalismus-Risiko sowie zusätzlichen Sicherungskosten.



Bild 2: Aussenansicht aus der Bahnhofstrasse

Projektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler, gut einsehbarer Lage an prominenter Adresse. Gerade aufgrund dieser Exponiertheit ist ein dauerhaft leerstehendes Gebäude städtebaulich unerwünscht und sicherheitstechnisch problematisch.

Ein ungenutztes Objekt an Top-Lage begünstigt Hausbesetzungen, unkontrollierte Zwischennutzungen, Sachbeschädigungen und vor allem Imagebeeinträchtigungen des Quartiers. Ein zeitnaher Rückbau stellt daher eine präventive Massnahme zur Sicherstellung eines gepflegten Ortsbildes dar.

Die Schadstoffanalyse und die Asbestsanierung haben bereits stattgefunden. Die Schadstoffe sind gemäss den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften zu erfassen, separieren und durch qualifiziertes Fachpersonal fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Der Rückbau hat selektiv und materialgetrennt zu erfolgen, um eine ordnungsgemässe Verwertung bzw. Entsorgung sicherzustellen.

Auf dem Grundstück vorhandene invasive Neophyten werden im Zuge der Arbeiten vollständig und nachhaltig durch entsprechend geschulter Fachkräfte entfernt. Die Entsorgung erfolgt gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, um eine weitere Ausbreitung zu verhindern und die ökologische Qualität der Fläche langfristig zu sichern. Nach Abschluss der Rückbau- und Sanierungsarbeiten ist vorgesehen, dass die Parzellenfläche vollständig entsiegelt wird. Mit dem Rückbau wird die Wiederherstellung einer begrünter, ökologisch wertvollen Freifläche realisiert. Die Massnahme trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, sowie zur städtebaulichen Aufwertung der zentralen Lage bei.

Baukosten

Auf der Grundlage konkreter Offerten ist mit folgenden Bau- bzw. Investitionskosten (inkl. MWST) zu rechnen.

Arbeitsgattungen	Betrag (gerundet) in Franken
Abbruch Gebäude	90'600.00
Instandstellung Umgebung	68'400.00
Bericht Schadstoffanalyse	4'000.00
Schadstoffsanierung	2'500.00
Externe Baubegleitung	10'000.00
Interne Baubegleitung Abt. Immobilien	3'000.00
Unvorhergesehenes und Teuerung (15 %), Rundung	26'500.00
Investitionskosten	205'000.00

Im Budget der Investitionsrechnung Finanzvermögen 2026 wurde ein Betrag von 140'000 Franken eingestellt.

Das Grundstück Kat. Nr. 1764 wird zurzeit mit einem Buchwert von 459'400 Franken in der Sachgruppe 1084 (Gebäude FV) des Finanzvermögens geführt. Nach Abschluss der Abbrucharbeiten und der Wiederherstellung einer begrünter Umgebung wird durch die Abteilung Finanzen per Ende 2026 eine Neubewertung und Wertberichtigung vorgenommen sowie anschliessend das Grundstück in die Sachgruppe 1080 (Grundstücke FV) übertragen.

Erwägungen

Die bestehende Bausubstanz kann technisch und wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll instandgehalten, geschweige denn weitergenutzt, werden. Der derzeitige Leerstand an zentraler, gut einsehbarer Lage birgt erhöhte Sicherheits- und Ordnungsrisiken, welchen mit einem zeitnahen Abbruch wirksam entgegengewirkt werden kann. Zudem ermöglicht der Rückbau nach fachgerechter Schadstoff- und Neophytenbeseitigung die nachhaltige Entwicklung einer unversiegelten Grünfläche, was städtebaulich und ökologisch zweckmässig ist.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin