



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0867
BESCHLUSS-NR. 2024-142
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.02 Hochbau
06.02.01 Denkmalpflege

BETRIFFT **Sanierung Schulhaus Hagen, Illnau - Trakt A;
Kenntnisnahme der Sanierungsplanung und Freigabe der Denkmalpflegeabklärung**

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Hagenstrasse 24 in Illnau (Schulareal Hagen, Trakt A) wird zurzeit als Primarschulhaus für 6 Klassen genutzt.

Das Gebäude ist sowohl baulich wie auch energetisch sanierungsbedürftig. Zudem ist der Bau aus dem Jahr 1937 nicht hindernisfrei ausgebaut.

Das Schulhaus Hagenstrasse 24, Kat.-Nr. IE7864, Assek.-Nr. 1198, wird im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten geführt (BA02960500).



Abbildung 1:
Foto aus dem Inventarblatt, datiert 20. Mai 2020

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 liegt der gemittelte Wert nach der Sanierung der Elektroinstallationen Anfangs 2024 bei 0.79. Die Sanierung der Elektroinstallation (Haupt- und Unterverteilungen) wurde aufgrund von aufgetretenen Bränden und dem Risiko von möglichen weiteren Bränden vorgezogen. Die Sanierung der übrigen Bauteile ist für die Jahre 2031/2032 vorgesehen. Kritisch sind primär die Sanitärleitungen, bei denen bereits jetzt mit plötzlichen Schäden gerechnet werden muss.

Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, dargestellt in Stratus für 2024.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0867

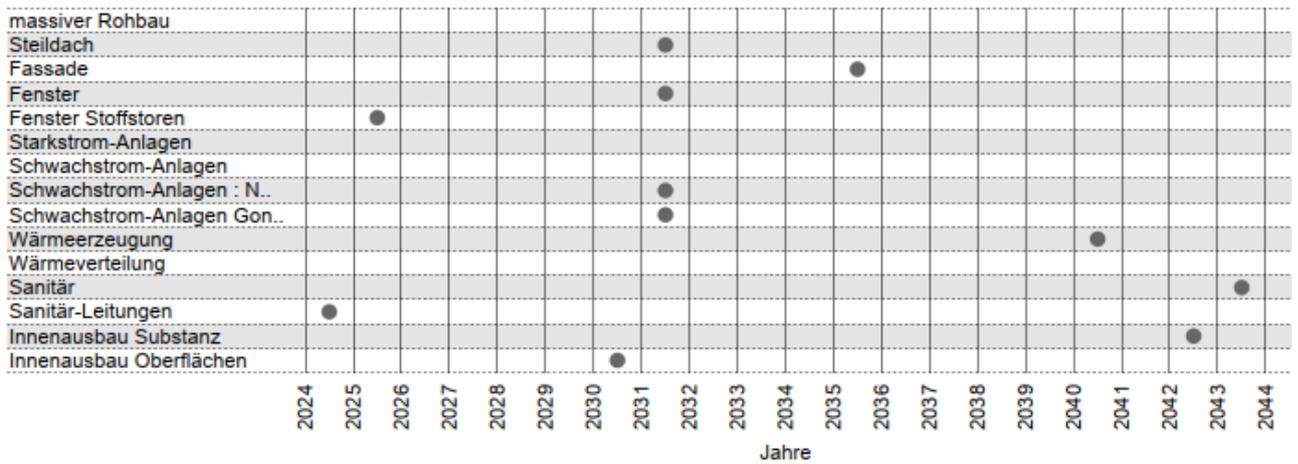
BESCHLUSS-NR. 2024-142

Baulicher Zustand



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

Instandsetzungszeitpunkt



ABHÄNGIGKEITEN UND ABKLÄRUNGEN

Im Rahmen von Sanierungen ist bei Betriebsliegenschaften auch stets zu prüfen, ob das Raumkonzept noch den Bedürfnissen entspricht. Idealerweise kann dadurch auf allfällige diesbezügliche Veränderungen eingegangen werden. Die aktualisierte Schulraumplanung, die Ende 2024 / Anfang 2025 vorliegen wird, soll diesbezüglich weitere Informationen liefern.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0867

BESCHLUSS-NR. 2024-142

Ebenfalls im Rahmen von baulichen und technischen Sanierungen sind energetische Massnahmen zu prüfen. Das Gebäude wird über den Nahwärmeverbund einer Holzschnitzelheizung beheizt und ist somit bereits heute nicht mehr abhängig von fossilen Heizträgern. Im Rahmen von Sanierungsmassnahmen gilt es darüber hinaus aber zu evaluieren, welche Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs beitragen können.

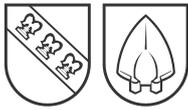
Da sowohl allfällige Massnahmen beim Raumkonzept wie auch energetische Optimierungen durch den Denkmalschutz limitiert werden könnten, ist vor der Planung eine Denkmalpflegeabklärung durchzuführen. Anschliessend kann wie gewohnt der Planungsablauf gemäss SIA gestartet werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt den aktuell in Stratus hinterlegten Zeitplan mit den SIA-Phasen für eine Sanierung in den Jahren 2031/2032.



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

1. Das Vorgehen zur Sanierungsplanung des Traktes A des Schulareals Hagen in Illnau wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das inventarisierte Gebäude Assek.-Nr. 1198 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7864 wird eine Denkmalpflegeabklärung ausgelöst.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, nach den erfolgten Abklärungen und Vorliegen der Schulraumplanung zusammen mit den Abteilungen Bildung und dem Fachverantwortlichen Energie die Sanierung zu planen und dem Stadtrat einen entsprechenden Antrag zu unterbreiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Leiter Hochbau
 - c. Leiterin Immobilien
 - d. Leiterin Bildung



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0867

BESCHLUSS-NR. 2024-142

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 16.07.2024