

BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR. 2024-1498
BESCHLUSS-NR. 2024-168
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 **Immobilien**
06.01.00 **Allgemeines**

BETRIFFT **Heizungersatz Liegenschaft Purzelhuus, Hörnlistrasse 3, Illnau;
Freigabe denkmaltechnische Abklärung**

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Hörnlistrasse 3 in Illnau wurde 1912 als «oberes Gemeindehaus» erbaut und diente als Mehrzweckgebäude mit Werkhof, Unterrichtsraum und Arrestzellen. Das Gebäude ist dem Verwaltungsvermögen zugeteilt und wird heute durch den Elternverein Illnau genutzt. Dieser bietet Angebote im Bereich von Spielgruppe und «Chinderhüeti».

Das Wohnhaus an der Hörnlistrasse 3, Kat.-Nr. IE6892, Ass.-Nr. 1307, wird im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt (BA02960183). Es befindet sich in der Kernzone I



Abbildung 1:
Foto aus dem Inventarblatt, datiert 13. August 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. Das vorliegende Gebäude zeigt im Auswertungsjahr einen gemittelten Zustandswert von 0.79. Der Wert von 0.70 wird erst im Jahr 2033 unterschritten.

Die nachfolgende Grafik (dargestellt in «Stratus») zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, ausgewertet für das Jahr 2024.



BESCHLUSS

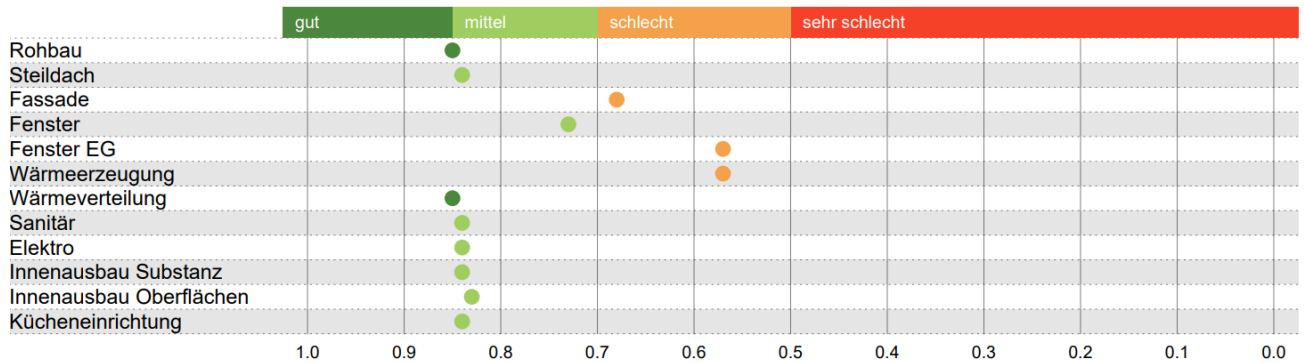
VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR.

2024-1498

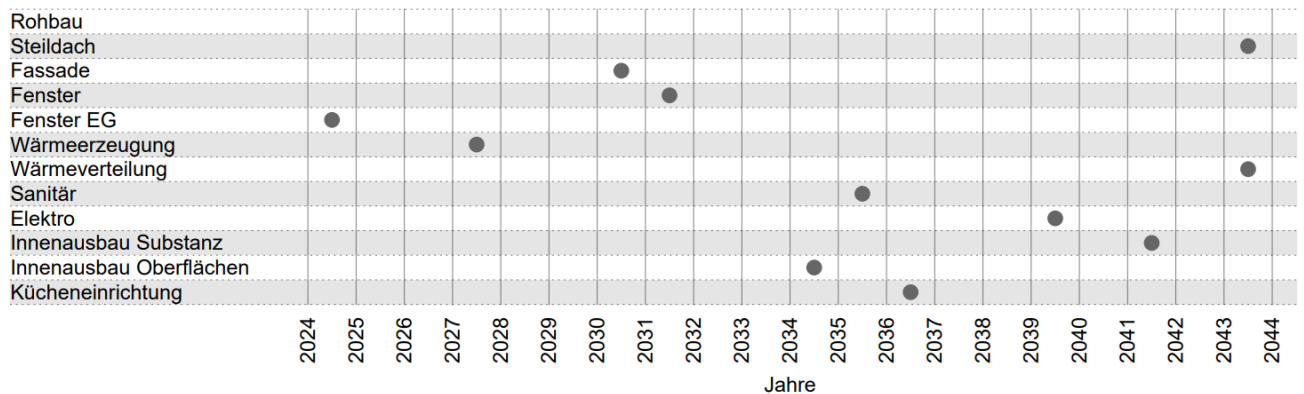
BESCHLUSS-NR.

BAULICHER ZUSTAND



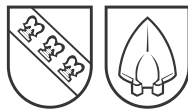
INSTANDSETZUNGSZEITPUNKT

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



Kritisch am vorliegenden Gebäude fällt die Öl-Heizung in Betracht, die aus dem Jahr 1997 stammt. Die Heizung ist bereits länger als ihre zu erwartende Lebensdauer in Betrieb. Es muss jederzeit mit einem Ausfall gerechnet werden. Gemäss der Energiegesetzgebung des Kantons Zürich kann sie nicht durch eine neue fossile Heizung ersetzt werden; in der Folge muss eine Lösung auf Basis erneuerbarer Energieformen, mutmasslich einer Wärmepumpe, gefunden werden. Da sich die übrigen Bauteile jedoch mit Ausnahme der Fenster im Erdgeschoss (unbeheizter Bereich) in einem mittleren bis guten Zustand befinden, wird die komplette energetische Sanierung erst im Rahmen einer künftigen Gesamtanierung angestrebt.

Damit eine Wärmepumpe möglichst effizient betrieben werden kann, ist es wichtig, dass bis zum Heizungsersatz der Wärmebedarf gesenkt werden kann. Es soll darum geprüft werden, ob einige energetische Massnahmen wie die zusätzliche Dämmung des Estrichbodens/Kniestöcke und der Decke des unbeheizten Erdgeschosses ohne grösseren Aufwand während der laufenden Nutzung frühzeitig umgesetzt werden können.



BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR.

2024-1498

BESCHLUSS-NR.

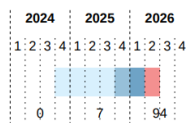
Aus brandschutztechnischer Sicht stellen die Treppenkonstruktion sowie die Geländer im vertikalen Fluchtweg, welche aktuell aus dem Baustoff Holz bestehen, einen Mangel dar. Dieser ist bei einer Sanierung oder einem Umbau zu beheben. Trotz dieses Mangels kann aus Sicht der Feuerpolizei das Gebäude mit den aktuellen Nutzungen weiter betrieben werden. Die Mängelbehebung wird im Rahmen der Sanierung vorgesehen.

ABHÄNGIGKEITEN UND ABKLÄRUNGEN

Wie oben erwähnt, wird das Objekt im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt. Auch wenn nur die Heizung durch beispielsweise eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden soll, lohnt sich eine denkmaltechnische Abklärung zum jetzigen Zeitpunkt. So kann geklärt werden, welche energetischen Massnahmen möglich sind und wo eine Wärmepumpe zu platzieren ist.

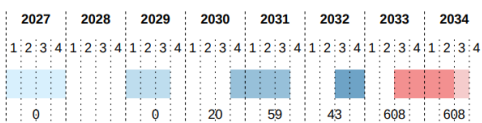
Die nachfolgende Grafik zeigt den aktuell in Stratus hinterlegten Zeitplan mit den notwendigen SIA-Phasen für einen Heizungsersatz mit kleineren energetischen Massnahmen nach der Heizperiode 2025/2026.

TERMINE / AUFTEILUNG FINANZBEDARF



- Strat. Planung (SIA Phase 1) | Vorstudien (SIA Phase 2) | Projektierung (SIA Phase 3) | Ausschreibung (SIA Phase 4) | Realisierung (SIA Phase 51, 52)
- Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)

Eine Gesamtanierung wird in «Stratus» aktuell mit einem Baubeginn 2033 geführt. Der grobe Zeitplan kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden. Dieser ist nach der Klärung der denkmaltechnischen Rahmenbedingungen zu präzisieren.



- Strat. Planung (SIA Phase 1) | Vorstudien (SIA Phase 2) | Projektierung (SIA Phase 3) | Ausschreibung (SIA Phase 4) | Realisierung (SIA Phase 51, 52)
- Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)



BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR.

2024-1498

BESCHLUSS-NR.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Das Vorgehen zur Sanierungsplanung der Liegenschaft an der Hörnlistrasse 3 in Illnau wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das inventarisierte Gebäude Assek.-Nr. 1307 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE6892 an der Hörnlistrasse 3 in Illnau wird eine Denkmalpflegeabklärung ausgelöst.
3. Mit der Ausführung wird die Abteilung Hochbau beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Leiter Hochbau
 - c. Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 26.08.2024