

BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR. 2024-1630
BESCHLUSS-NR. 2024-170
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 32, Effretikon (Betreuung Rikon);
Freigabe denkmaltechnische Abklärung**

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Dorfstrasse 32 in Effretikon (Betreuung Rikon) wird zurzeit als Betreuungsstandort durch die Abteilung Bildung genutzt.

Das Gebäude aus dem Jahr 1854/1855 befindet sich baulich zurzeit in einem mittleren Zustand, wobei vor allem die Gebäudehülle diverse Schäden aufweist. Der Rohbau zeigt Risse und Ausblühungen. Die Untersicht und der Fassadensockel sollten gestrichen werden, um sie vor weiteren Schäden zu schützen. Die Holzfenster sind alt. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2015 und sollte somit bis

zum Sanierungszeitpunkt des Gebäudes weiter betrieben werden können. Gemäss Zustandsplanung würde dies im Jahr 2029 erfolgen. Das Gebäude wird mit Treibhausgasemissionswerten von 20.48 tCO₂eq/a der Energieeinstufung «G» zugewiesen. Energetische Massnahmen sind entsprechend zu planen.

Das Gebäude ist zudem nicht hindernisfrei.

Das Gebäude an der Rikonerstrasse 32, Kat.-Nr. IE326, Assek.-Nr. 2225, wird im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt (BA02960247). Es befindet sich in der Kernzone I.



Abbildung 1: Foto aus dem Inventarblatt, datiert 7. 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 für 2024 bei 0.76. Der ideale Sanierungszeitpunkt von 0.7 wird im Jahr 2029 unterschritten.

BESCHLUSS

VOM 22. AUGUST 2024

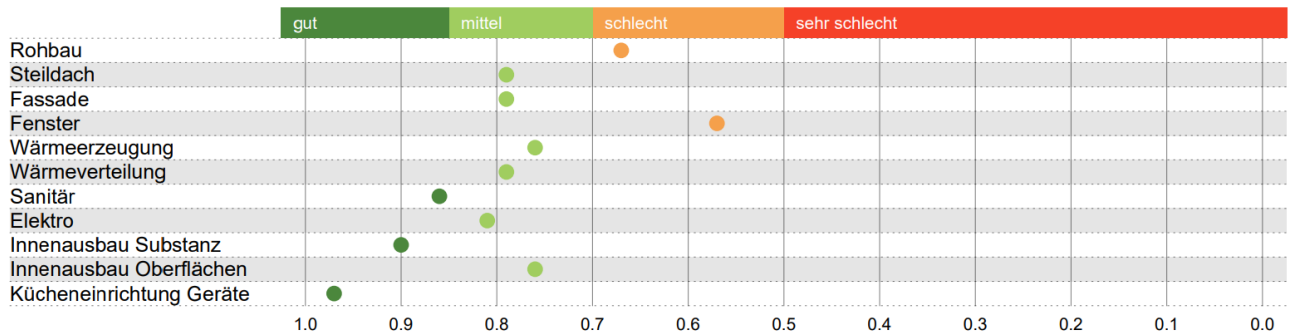
GESCH.-NR.

2024-1630

BESCHLUSS-NR.

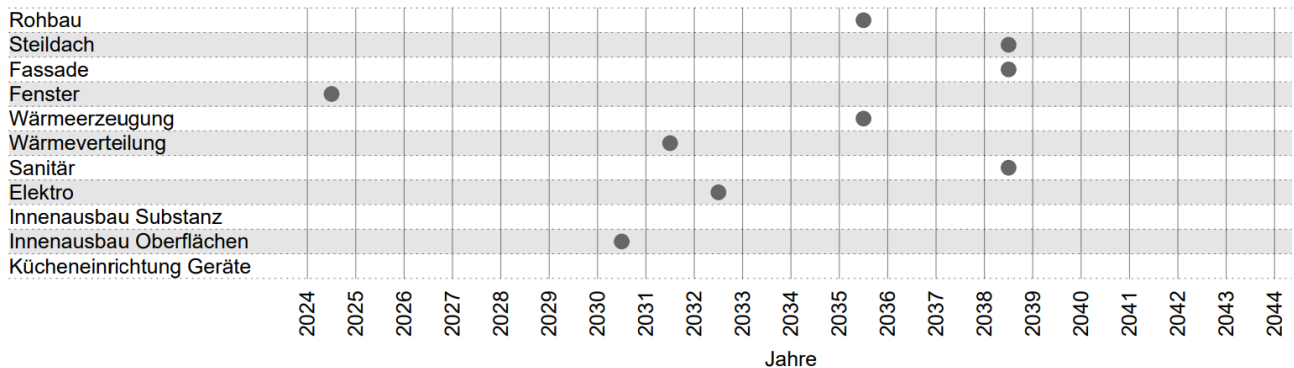
Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, dargestellt in Stratus für 2024.

BAULICHER ZUSTAND



INSTANDSETZUNGSZEITPUNKT

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

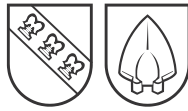


ABHÄNGIGKEITEN UND ABKLÄRUNGEN

Im Rahmen von Sanierungen ist bei Betriebsliegenschaften auch stets zu prüfen, ob das Raumkonzept noch den Bedürfnissen entspricht. Bei Bedarf kann dadurch auf allfällige Veränderungen eingegangen werden. Die aktualisierte Schulraumplanung, deren Vorliegen auf Ende 2024 / Anfang 2025 erwartet wird, wird dazu weitere Informationen liefern.

Ebenfalls im Rahmen von baulichen und technischen Sanierungen sind energetische Massnahmen zu prüfen. Das Gebäude liegt ausserhalb des Perimeters des geplanten Wärmeverbundes. Energie 360° prüft jedoch, ob trotzdem ein Anschluss möglich ist. Das Fernwärmenetz wird voraussichtlich im Jahr 2029 vor Ort installiert sein. Im Rahmen von Sanierungsmassnahmen gilt es zu evaluieren, welche Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs beitragen können.

Da sowohl 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 und im Einzelnen geprüft werden, welche Bauteile zu sanieren sind.



BESCHLUSS

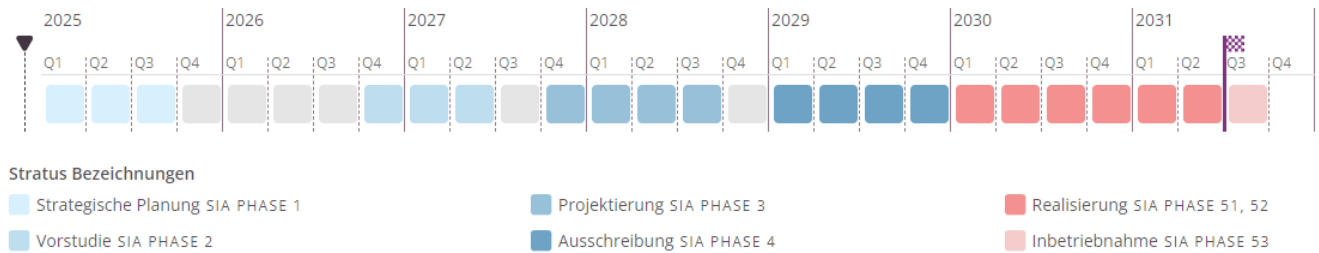
VOM 22. AUGUST 2024

GESCH.-NR.

2024-1630

BESCHLUSS-NR.

Die nachfolgende Grafik zeigt den aktuell in «Stratus» hinterlegten Zeitplan mit den SIA-Phasen für eine Sanierung in den Jahren 2030/2031.



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

1. Das Vorgehen zur Sanierungsplanung der Liegenschaft Dorfstrasse 32, Effretikon (Betreuung Rikon) wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das inventarisierte Gebäude Assek.-Nr. 2225 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE326 wird eine Denkmalpflegeabklärung ausgelöst.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, nach den erfolgten Abklärungen und Vorliegen der Schulraumplanung zusammen mit der Abteilung Bildung und dem Fachverantwortlichen Energie die Sanierung zu planen und dem Stadtrat Antrag zu stellen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Leiter Hochbau
 - c. Leiterin Immobilien
 - d. Fachverantwortlicher Energie
 - e. Leiterin Bildung

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 26.08.2024