



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0384
BESCHLUSS-NR. 2025-76
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Sanierung Schulhaus Bisikon;
Freigabe denkmaltechnische Abklärung**

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Hauptstrasse 2 in Bisikon (Schulhaus Bisikon) wird zurzeit als Primarschulhaus durch die Abteilung Bildung genutzt. Im oberen Geschoss befindet sich zudem eine extern vermietete Wohnung.

Das Gebäude aus dem Jahr 1848/1849 befindet sich baulich zurzeit in einem «mittleren» Zustand, wobei sich die Wärmeerzeugung einen sehr schlechten Zustand aufweist; sowohl die Fassade, die Sanitärbereiche inkl. Leitungen und auch die Substanz des Innenausbaus liegen bereits im leicht schadhafte Bereich. Gemäss Zustandsbeurteilung erreicht das Gebäude insgesamt im Jahr 2031 den errechneten Sanierungszeitpunkt. Es ist allerdings fraglich, ob die Heizung noch bis dahin weiterbetrieben werden kann. Das Gebäude wird mit Treibhausgasemissionswerten von 122 tCO₂eq/a der Energieeinstufung «G» zugewiesen. Energetische Massnahmen sind entsprechend zu planen. Das Gebäude entspricht zudem nicht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes.

Das Gebäude an der Hauptstrasse 2 in Bisikon, Kat.-Nr. IE4350, Assek.-Nr. 1570, wird im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt (BA02960102). Es befindet sich in der Kernzone I.

Auf dem Areal befindet sich zudem eine geschützte Linde, welche ein idealer Schattenspender in heisseren Tagen ist (Objekt-Nr. E35).



Abbildung 1:
Foto aus dem Inventarblatt, datiert 8. 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 2025 bei 0.77. Der ideale Sanierungszeitpunkt von 0.7 wird im Jahr 2031 unterschritten.



BESCHLUSS

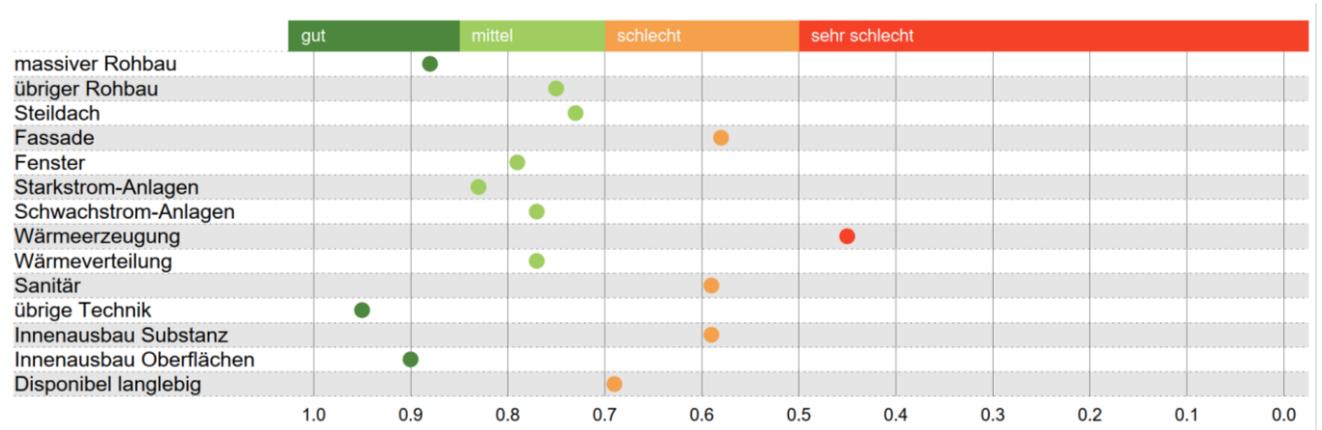
VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0384

BESCHLUSS-NR. 2025-76

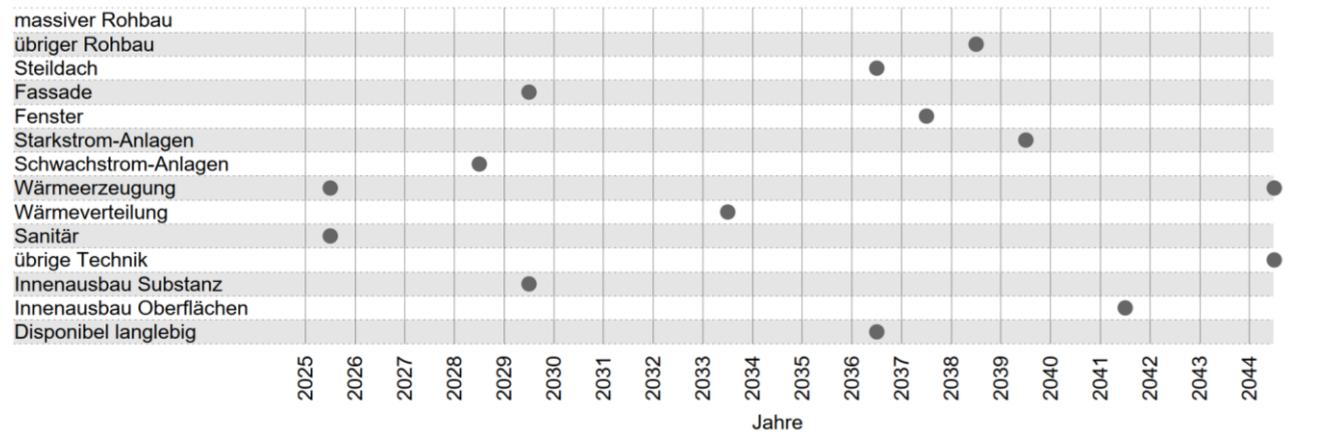
BAULICHER ZUSTAND

Die nachfolgende Grafik zeigt den im Jahr 2023 erfassten baulichen Zustand der einzelnen Bauteile, dargestellt in Stratus für 2025.



INSTANDSETZUNGSZEITPUNKT

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





BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0384

BESCHLUSS-NR. 2025-76

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 liefert hierzu weitere Informationen.

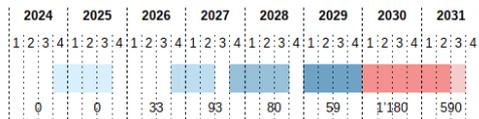
Der nahegelegene Pavillon, der ebenfalls durch die Schule genutzt wird, befindet sich auf einem Privatgrundstück. Die entsprechende Vereinbarung mit der Eigentümerin läuft bis längstens am 30. September 2027. Der Pavillon ist aufgrund veränderter Bedürfnisse der Grundeigentümerin längerfristig zurückzubauen. In diesem Zusammenhang gilt es, den künftigen Flächenbedarf der Stadt zu klären.

Ebenfalls im Rahmen von baulichen und technischen Sanierungen sind energetische Massnahmen zu prüfen. Das Gebäude wird zurzeit mit einer Öl-Heizung aus dem Jahr 1985 beheizt. Im Rahmen von Sanierungsmassnahmen ist 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.

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

TERMINE / AUFTEILUNG FINANZBEDARF



LEGENDE

- 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 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0384

BESCHLUSS-NR. 2025-76

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

1. Das Vorgehen zur Sanierungsplanung der Liegenschaft Hauptstrasse 2 in Bisikon (Schulhaus) wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das inventarisierte Gebäude Assek.-Nr. 1570 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE4350 wird eine Denkmalpflegeabklärung ausgelöst.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, nach den erfolgten Abklärungen 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. Baubehörde
 - b. Stadträtin Ressort Hochbau
 - c. Leiter Hochbau
 - d. Leiterin Immobilien
 - e. Fachverantwortlicher Energie
 - f. Leiterin Bildung

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.04.2025