



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0711
BESCHLUSS-NR. 2025-107
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Sanierung gelbes Schulhaus, Usterstrasse 24, Illnau - denkmaltechnische Abklärung; Freigabe denkmaltechnische Abklärung**

AUSGANGSLAGE

Das gelbe Schulhaus an der Usterstrasse 24 in Illnau ist ein Gebäude mit Geschichte – 1848 erbaut, steht es heute in der Kernzone I und wird im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt (Kat.-Nr. IE7790, Assek.-Nr. 1016, BA02960261). Im Alltag ist es ein lebendiger Ort: In den oberen Stockwerken sind die Abteilung Bildung mit Betreuungsangeboten, die Musikschule und verschiedene Vereine aktiv. Im Untergeschoss treffen sich Jugendliche im «Funky», dem Jugendtreff der Abteilung Gesellschaft.

So lebendig das Gebäude genutzt wird – baulich hat es seine besten Jahre hinter sich.



Abbildung 1:
Foto aus Inventarblatt, 20. Mai 2020

Der allgemeine Zustand ist deutlich sanierungsbedürftig: Die Wärmeerzeugung funktioniert nur noch teilweise zuverlässig, die Gebäudehülle, der Rohbau sowie die sanitären Anlagen mitsamt Leitungen sind leicht bis mittel schadhaft.

Auch in Sachen Energieeffizienz gibt es grossen Aufholbedarf: Mit einem jährlichen Treibhausgasemissionswert von 12 Tonnen CO₂-Äquivalent fällt das Gebäude in die tiefste Energieklasse «G». Energetische Verbesserungen sind daher dringend vorzusehen. Hinzu kommt: Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes nicht und ist nicht barrierefrei zugänglich.

Ein Kleinod auf dem Areal stellt die geschützte Linde (Objekt-Nr. 13) dar, die an heissen Tagen angenehmen Schatten spendet.

BAULICHER ZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF

Damit Gebäude nicht nur genutzt, sondern auch sinnvoll erhalten und weiterentwickelt werden kann, setzt der Bereich Immobilien auf die Fachapplikation «Stratus». Dieses System hilft dabei, den baulichen Zustand von Liegenschaften objektiv zu erfassen und den optimalen Zeitpunkt für Instandhaltung und Instandsetzung zu bestimmen.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0711

BESCHLUSS-NR. 2025-107

Im Zentrum steht dabei eine einfache, aber wirkungsvolle Logik: Für alle wichtigen Bauteile eines Gebäudes wird – basierend auf ihrer durchschnittlichen Lebensdauer – ein sogenannter Zustandskoeffizient berechnet. Liegt dieser Wert unter 0.7, also unter 70 % des ursprünglichen Neuwerts, gilt eine Sanierung als empfohlen. So lässt sich der langfristige Werterhalt sichern und eine zeitgemässe Nutzung ermöglichen.

Für das Gebäude an der Usterstrasse 24 in Illnau zeigt die Analyse im System Stratus im Jahr 2025 einen mittleren Wert von 0.68 – der ideale Zeitpunkt für eine Sanierung wurde bereits überschritten.

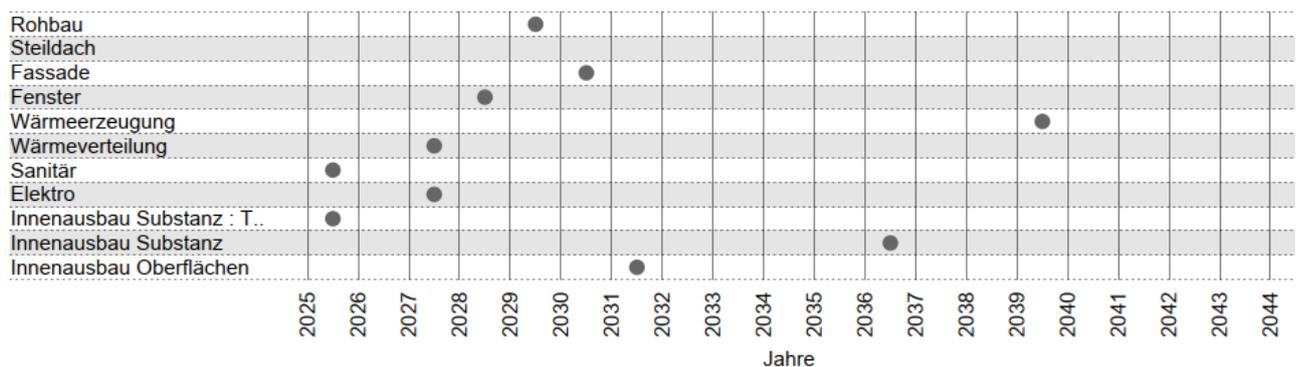
BAULICHER ZUSTAND

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 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0711

BESCHLUSS-NR. 2025-107

ABHÄNGIGKEITEN UND ABKLÄRUNGEN

Bei einer Gebäudesanierung stehen nicht bloss neue Leitungen, frische Farbe oder energetische Verbesserungen im Zentrum – es stellen sich insbesondere auch Fragen in Bezug auf die Bedürfnisse punkto Raumaufteilung und Nutzbarkeit. Gerade bei Betriebsliegenschaften wie im vorliegenden Fall ist dies entscheidend. Im Zuge einer Sanierung können Raumkonzepte überdacht und bei Bedarf angepasst werden. Hinweise dazu liefert unter anderem die aktualisierte Schulraumplanung, die den künftigen Raumbedarf aufzeigt.

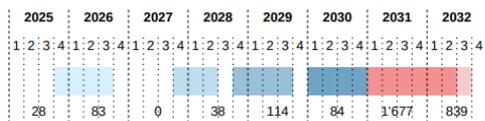
Auch die Technik im Gebäude verdient dabei nähere Betrachtung: Das Schulhaus wird derzeit noch mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2000 beheizt. Der Brenner musste im Jahr 2025 ersetzt werden. Im Rahmen einer Sanierung muss geprüft werden, wie sich der Energieverbrauch reduzieren lässt und welche Alternativen zur bestehenden Heizlösung sinnvoll wären.

Das Gebäude wird im kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten geführt. Veränderungen – sei es am Raumkonzept oder an der Gebäudetechnik – könnten also durch denkmalpflegerische Auflagen eingeschränkt sein. Für das Gebäude soll das Provokationsbegehren gemäss § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) mit folgenden Anträgen gestellt werden:

1. Es sei die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Gebäudes gemäss § 203 PBG verbindlich zu klären.
2. Falls die Schutzwürdigkeit verneint wird, sei die Liegenschaft aus dem kommunalen Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten zu entlassen.
3. Im Falle einer Schutzwürdigkeit sei der Schutzzumfang des Gebäudes innen und aussen verbindlich zu klären.
4. Es sei weiter zu klären, welche Veränderungsspielräume bei allfälligen Sanierungs- und Umbauplänen bestehen.

Ein erster Blick auf die langfristige Planung zeigt bei einer umfassenden Sanierung des gelben Schulhauses für die Jahre 2031/2032 den Start mit der Strategischen Planung nach SIA (Phase 1) im Jahr 2025.

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)

Würde im Rahmen der Strategischen Planung (SIA-Phase 1) entschieden, dass für das Gebäude künftig kein städtischer Bedarf mehr besteht, bräuchte es auch bei einer allfälligen Veräusserung eine denkmaltechnische Abklärung. Diese ist folglich unabhängig von der künftigen Nutzung notwendig.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2025

GESCH.-NR. 2025-0711

BESCHLUSS-NR. 2025-107

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

1. Das Vorgehen zur Sanierungsplanung der Liegenschaft Usterstrasse 24 in Illnau (gelbes Schulhaus) wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das inventarisierte Gebäude Assek.-Nr. 1016 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7790 wird eine Denkmalpflegeabklärung ausgelöst.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baubehörde
 - b. Stadträtin Ressort Hochbau
 - c. Leiter Hochbau
 - d. Leiwterin Immobilien
 - e. Fachverantwortlicher Energie
 - f. Leiterin Bildung
 - g. Leiter Gesellschaft

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 12.05.2025