

Abteilung Planung + Bau

Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Tel: +41 56 460 09 60
Fax: +41 56 460 09 65

www.windisch.ch



Gebäudeanalyse Bossarthaus und Bossartschür Dorfstrasse 25, 5210 Windisch

Basierend auf der Detailanalyse vom Architekturbüro Tschudin + Urech, Brugg

Wohnteil A

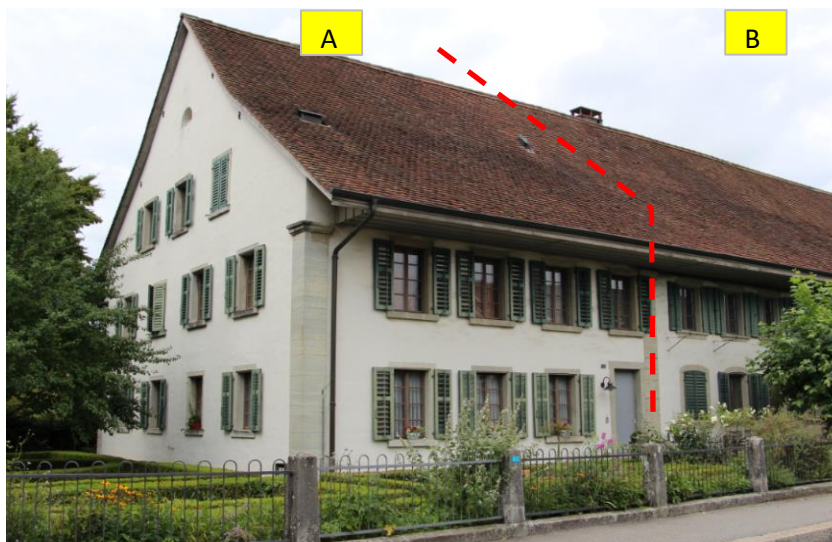
Baujahr: 1981
Nutzung: Wohnhaus (4 Wohnungen)
Denkmalpflege: Liegenschaft steht unter Substanzschutz und ist für die Kantonale Denkmalpflege von Interesse (Eingetragen in der BNO)
Umbauten: 1981 Neubau, Original Dachkonstruktion 1801
Anz. Geschosse: 5 Geschosse inkl. UG und Galerie DG
Hauptnutzflächen: 334 m²

Wohnteil B

1801
Wohnhaus (2 Wohnungen)
3 Geschosse, inkl. UG ohne Dachraum
251 m²

Kulturteil C

1801
Kulturgebäude (Anlässe)
1981 1985 und 1988
2 Geschosse. Keine Unterkellerung
334 m²



Sanierungskonzept

Priorität 1:	Zwingend Schäden vermeiden (Erhalt der Funktion)
Priorität 2:	Mittelfristige Massnahmen Gebrauchstauglichkeit
Priorität 3:	Vorausschauende Massnahmen aber nicht zwingend

Abteilung Planung + Bau

Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Tel: +41 56 460 09 60
Fax: +41 56 460 09 65

www.windisch.ch



Aussenhülle, Konstruktion, Gebäudehülle					
<u>Bezeichnung</u>	<u>Aufbau, Art, Bemerkungen</u>	<u>Massnahmen, Bemerkungen</u>			
			Prior. 1	Prior. 2	Prior. 3
Fundation					
Teil A+B+C:	keine Auffälligkeiten	> Erdbebensicherheit muss geklärt werden	X		
Aussenwände					
Teil A:	Verputztes Zweischalenmauerwerk mit 50 mm Dämmung.	> Anstrich und Ausbesserung Verputz		X	
Teil B:	Fassade Bruchsteinmauer verputzt, ungedämmt, gestrichen	> Holzwerkanstrich		X	
Teil C:	Verputzte Fassade	> Anstrich und Ausbesserung Verputz > Sockelreparatur	X	X	
Dachstuhl					
Teil A+B+C:	Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung > Erdbebensicherheit nicht vorhanden > Dichtigkeit nicht gewährleistet > Risiko: Holzfäulnis bei undichter Dacheindeckung	> Jährliche Kontrolle; Dichtigkeit; Moosbehandlung > Dachdeckung generell verbraucht > Dachdeckung ersetzen, Verbesserung Wärmedämmung	X	X	
Spenglerarbeiten					
Teil A+B+C:		> Sockelrohr ersetzen > Anpassungsarbeiten bei Dacherneuerung		X	
Fenster					
Teil A+B:	Holzfenster > Die 2-flg. Fenster im Wohnteil 24 Stück	> 2-flg. Wohnteil ersetzen durch 3-fach > Fenster Anstrich und Einbau von Lüftungsgitter UG	X		
Teil C:	Holzfenster > Die 1-flg. Fenster 10 Stück	> Fenster Anstrich > Kein Sonnenschutz	X		
Aussentüre, Haustüren					
Teil A+B:	Holztüre Gartenseite Haustüre Strassenseite Metall	> Ersatz Haustüre Gartenseite und Aussenkellertüre mit Gitter > Haustüre mit Decktürplatt reprofilieren (Schutzstatus)	X		
Teil C:	Aussentüre Holz Metall Grosse Tore in Holz	> Malerarbeiten und Kontrolle > Ersatz Dichtungen und Richten der Türen		X	
Sonnenschutz					
Teil A+B:	Fensterläden in Holz 11 Stück	> Ersatz der Holzläden im 2016	X		
Total	Teil A + B Wohnteil		180'200	170'000	0
Total	Teil C Kulturteil		8'000	158'200	0
Total Kosten			188'200	328'200	0
Haustechnik					

Abteilung Planung + Bau

Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Tel: +41 56 460 09 60
Fax: +41 56 460 09 65

www.windisch.ch



Bezeichnung	Aufbau, Art, Bemerkungen	Massnahmen	Prior. 1	Prior. 2	Prior. 3
Elektro					
Teil A+B+C:	Sicherheitsnachweis SINA 6.11.2014 in Ordnung	> FI Fehlstromschutzschalter nachrüsten	X		
Heizung					
Teil A+B+C:	Heizung an Fernleitung des Schulhaus Dorf > Zentrale Hauptgruppe > Innere Zustand der Leitungen unklar	> Ergänzung Isolation Fernleitungsanschluss > Ersatz Wärmezähler; teilweise Defekt > Ersatz Heizungsgruppe; Zustand schlecht	X	X	X
Lüftung					
Teil A+B:	Wohnungen Einzelrohlüfter in Nasszellen und Küchen teils mit Dampfzughaben	> Ersatz der Einzelrohlüfter > Ersatz Dampfzug und Ergänzungen > Duschen mit Abluft ausrüsten	X	X	X
Teil C:	Lüftungsanlage Kulturteil > Keine Wärmerückgewinnung > bei Umbaumaassnahmen muss Anlage energetisch angepasst werden.	> Nachisolieren Aussenluft > Ersatz Lufterhitzerpumpe > Ersatz der Anlage und Regulierung in 2-5 Jahren nötig		X	X
Sanitär					
Teil A+B:	Wasserleitungen, Verteilbatterien und Isolationen > Brauchwarmwasseraufbereitung mittels Gastherme und 300l Boiler. > Verteilleitungen in der Wohnungen wurden mit der Innen-sanierung revidiert. IIG wurde nicht saniert.	> Ersatz der Wasserleitungen, Verteilbatterien und Feinfilter sind in 0-2 Jahren nötig (Armaturen. Korridiert) > Eine Leckage ist nicht auszuschliessen. > Ersatz Armaturen Wohnungen > Empfehlung Einbau einer Enthärtungsanlage	X	X	X
Teil C:	Brauchwarmwasser mittels Elektroboiler	> Reparatur und Ersatz Leitungen > Ersatz Warmwasserboiler	X	X	X
Total	Teil A + B Wohnteil		20'200	30'000	120'000
Total	Teil C Kulturteil		4'000	65'000	170'000
Total Kosten			24'200	95'000	290'000

Abteilung Planung + BauDohlenzelgstrasse 6
5210 WindischTel: +41 56 460 09 60
Fax: +41 56 460 09 65

www.windisch.ch



Innere Oberflächen und Innenausbauten, Sicherheit, Schadstoffe, Diverses					
Bezeichnung	Aufbau, Art, Bemerkungen	Massnahmen			
			Prior. 1	Prior. 2	Prior. 3
Böden					
Teil A+B:	Holzböden	> Reinigung, Malerarbeiten, Reparatur > Oberflächenbehandlung Parkett > Unterhalt historischer Holzboden	X	X	
Teil C:	Stein und Holzböden	> Reinigen und Pflege		X	
Wände					
Teil A:	Verputzt	> Malerarbeiten	X	X	
Teil B:	Verputzt und Holz > nach Angaben Denkmalpflege	> Malerarbeiten, Reparaturen Fugen (Nasszellen und Küchen) > Reparaturen in Holzwänden > Nachdämmen Innenseite Holztäferungen > Innendämmung Küchenaussenmauer	X		
Teil C:	> Verputz und Holz	> Malerarbeiten, Reparaturen		X	
Decken					
Teil A+B:	Verputzt und Holz > nach Angaben Denkmalpflege	> Malerarbeiten, Reparaturen und Fugen > Reparaturen in Holzwänden und Täferungen	X	X	
Teil C:	Verputzt und Holz	> Malerarbeiten, Reparaturen		X	
Innenausbau					
Teil A+B:	Nasszellen, Küchen und Türen	> Nasszellen Kontrolle, Unterhalt > Küche Kontrolle, Unterhalt > Ersatz KüchENZEILE ink. Geräte > Windfangtüren und Wohnungstüren EI 30 Brandschutz	X		
Teil C:	Holzweck, Garderobe, Nasszellen, Türen Kontrolle	> Malerarbeiten	X	X	
Brandschutz und Sicherheit					
Teil A+B:	Brandschutz	> Feuerlöschgerät im Treppenhaus > Brandmauer erstellen zum Estrich	X		
Total					
Total	Teil A + B Wohnteil		223'350	11'200	0
Total	Teil C Kulturteil		2'100	51'800	0
Total Kosten			225'450	63'000	0

Abteilung Planung + Bau

Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Tel: +41 56 460 09 60
Fax: +41 56 460 09 65

www.windisch.ch



Umgebung					
Bezeichnung	Aufbau, Art, Bemerkungen	Massnahmen	Kosten		
			Teil A + B Wohnhaus		
			Prior. 1	Prior. 2	Prior. 3
Erschliessungsanlage, Parkierung, Verkehr					
Teil A+B:	Erschliessungsanlage und Parkierung	> Diverse Reparaturen, Pflege und Unterhalt	X		
	Wege und Plätze	> Aufbereiten Mergel und Kiesflächen			
Teil C:	Plästerungen Sockelbereich, Veloständer	> Diverse Reparaturen, Pflege und Unterhalt	X		
Grünanlage					
Teil A+B+C:	Grünanlage, Rasen, Bepflanzung	> Budgetbetrag Unterhalt anpassen	X		
Schadstoffe					
Teil A+B+C:	Schadstoffe, Asbest	> Schadstoffbericht erstellen:Asbestfasern, Ausdünstungen, Radon	X		
Total	Teil A + B Wohnteil		15'500	0	0
Total	Teil C Kulturteil		4'000	0	0
Total Kosten			19'500	0	0
Offene Kostenpunkte					
welche erst nach Detailanalysen sichtbar werden					
Sicherheit					
Teil A+B+C:	Einwirkung Dritter (Einbruch schütz) Brandschutzmassnahmen Absturzsicherungen	> Kontrolle durch Sicherheitsexperten > Klärung der Gesamtsituation Fluchtweg etc. > Geländer zu tief. Massnahme mit Denkmalpflege / bfu/SUVA	X	X	
Erdbebensicherheit					
Teil A+B+C:	Kosteneinwirkungen können nicht abgeschätzt werden		X	X	
Schadstoffe					
Teil A+B+C:		> Schadstoffbericht erstellen:Asbestfasern, Ausdünstungen, Radon	X		
Lärm					
Teil A+B+C:	Anlässe und Veranstaltungen	> Massnahmen und Vereinbarungen > Parkierungskonzept	X		
Miete					
Teil A+B+C:	Miete bei Sanierung	> Mögliche Mietausfälle bei einer Sanierung	X	X	X

Abteilung Planung + Bau

Dohlenzelgstrasse 6
5210 Windisch

Tel: +41 56 460 09 60
Fax: +41 56 460 09 65

www.windisch.ch



Kostenzusammenstellung

Teil A + B Wohnteil und Teil C Kulturteil

Aussenhülle, Konstruktion, Gebäudehülle

Haustechnik

Innere Oberflächen und Innenausbauten, Sicherheit, Schadstoffe, Diverses

Umgebung

Zwischentotal

Honorare GLP 22%

BKP Baunebenkosten, Spesen 8%

BKP Reserve 20%

Total Kosten pro Priorität

Prior. 1	Prior. 2	Prior. 3
188'200	328'200	0
24'200	95'000	290'000
225'450	63'000	0
19'500	0	0
457'350	486'200	290'000
101'000	107'000	64'000
37'000	39'000	23'350
120'000	126'500	75'500
715'350	758'700	452'850
Gesamt Kosten Priorität 1 bis 3		1'926'900

Fazit und Empfehlung (Bericht Zustandsanalyse)

Das Gebäude wird dem Alter und der Nutzung entsprechend, in unterschiedlicher Qualität genutzt. Die Vollvermietung zeigt das Interesse der Mieterschaft.

Für die nähere Zukunft braucht es unterschiedlich tiefe bauliche Eingriffe.

Der Gebäudehülle mit dem alten Ziegeldach und den Natursteinarbeiten ist besondere Beachtung zu schenken. Ziel ist durch gezielten Unterhalt, eindringendes Wasser zu verhindern und die Nutzungsqualität in Wohnteil A zu erhalten und in Wohnteil B zu verbessern. Der Kulturteil C ist mit den überhohen Räumen für Unterhaltsarbeiten aufwändig.

Aus der Grobanalyse wird ersichtlich, dass bei einer Nutzungsdauer der Wohnungs-Innenausbauten und Geräte nach 30 – 34 Jahren verschiedene Unterhaltsarbeiten wie aufgelistet mit 1. Priorität fällig werden.

Die Liegenschaft untersteht dem Substanzschutz und ist für die Kantonale Denkmalpflege von Interesse. Daraus lässt sich ableiten, dass Eingriffe an der Gebäudehülle und im Gebäudeinnern des Wohnteil B und Kulturteil C enge Grenzen gesetzt sind. Ein Erneuerungskonzept mit besserer Ausnützung des Wohnteil B bedingt grössere bauliche Massnahmen und entsprechende Finanzen.

Priorität 1:	Zwingend Schäden vermeiden (Erhalt der Funktion)
Priorität 2:	Mittelfristige Massnahmen Gebrauchstauglichkeit
Priorität 3:	Vorausschauende Massnahmen aber nicht zwingend