

Zustandsanalyse | Sanierungsempfehlung | Investitionsbedarf

Immobilie:	Wohn- und Gewerbehäuser, Rigistrasse 10, Wettingen
Fläche Grundstück und Parzelle:	1.519.55m ² / 3865
Auftraggeber:	Gemeinde Wettingen, Bau- und Planungsabteilung
Zuständige Fachperson:	Csaba Dul
Datum Begehung:	27. Oktober 2021
Baujahr:	1981
Behördliche Auflagen:	keine
Denkmalschutz:	keiner
Sonderrechte (Servitute, Dienstbarkeiten):	keine



1.0 Zustandsanalyse

Ausgestaltung der Zustandsanalyse:

Zustandserfassung als Grobdiagnose anlässlich einer Begehung vor Ort mit Protokoll.

Sanierungskonzept mit Grobkostenschätzung als Sanierungsbedarf kurzfristig (bis 5 Jahre), mittelfristig (bis 10 Jahre) und langfristig (bis 15 Jahre). Basis Sanierung: Stand 2020 mittlerer Standard, +/- 30%, exkl. MwSt.

Grundlagen:

Das Gebäude wurde von aussen inkl. Umgebung begutachtet. Die Räumlichkeiten, welche von der Swisscom gemietet sind, konnten nicht besichtigt werden. Das 1. OG konnte nur bedingt begutachtet werden.

Genereller Zustand:

Das Gebäude macht auf den ersten Blick einen guten Eindruck. Auffallend sind lediglich die fehlenden Steinplatten in der Fassade. Die Umgebung ist einfach gehalten und gepflegt. Der äussere Eindruck setzt sich im Inneren des Gebäudes fort. Alles ist gut instandgehalten. Die Ausbaumaterialien sind von guter Qualität.

Erfolgte Sanierungsmassnahmen in den letzten Jahren (10-15):

- Das Oberlicht in der Wohnung zum Esszimmer wurde erneuert, ansonsten sind seit dem Kauf der Gemeinde Wettingen keine Massnahmen bekannt.

Elektro: Wann erfolgte die letzte Sicherheitskontrolle ?

- Laut Aussage vom Wohnungsmieter erfolgte diese 2019

Kanalisation: Wann erfolgte die letzte Reinigung ?

- Nicht bekannt

Altlasten:

- Nicht bekannt (in der Begehung waren auf den ersten Blick keine Altlasten ersichtlich)

Prioritätenskala

A	Guter Zustand – aktuell keine Massnahmen notwendig, normaler Unterhalt
B	Leichte Abnutzung – leichte Mängel, jedoch keine nennenswerten Risiken
C	Starke Abnutzung – grössere Mängel, Lebensdauer vor dem Ablauf, Instandsetzung planen
D	Ende Nutzungsdauer – nicht mehr Stand der Technik, mit grossen Risiken, Betrieb nicht mehr wirtschaftlich

Zeitachse

- C Sanierungsbedarf in 1-5 Jahren
- B Sanierungsbedarf in 6-10 Jahren
- C Sanierungsbedarf in 11 – 15 Jahren

1.1 Grobdiagnose Dach

A	B	C	D
---	---	---	---

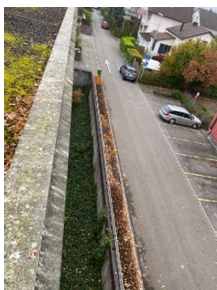
Dacheindeckung			X	
----------------	--	--	---	--

- Das Flachdach macht einen guten und intakten Eindruck, ist aufgrund des hohen Alters (40Jahre) mit Vorsicht zu betrachten.



Spenglerarbeiten		X		
------------------	--	---	--	--

- Spenglerarbeiten i.O.



Tragkonstruktion Dach	X			
-----------------------	---	--	--	--

- Tragkonstruktion Dach (Stahlbetondecke) i.O.



Blitzschutz	X			
-------------	---	--	--	--

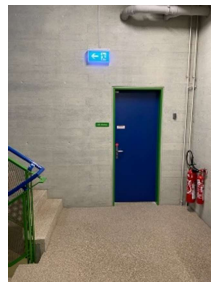
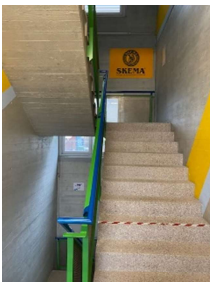
- Blitzschutz vorhanden, i.O.



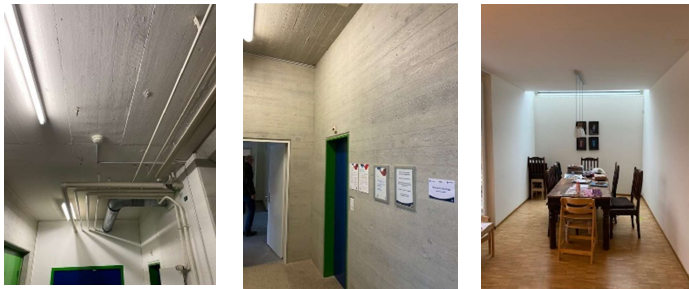
1.2 Grobdiagnose Tragkonstruktion Wände und Decken

Tragkonstruktion Wände	X			
------------------------	---	--	--	--

Tragkonstruktion i.O. (Sichtbetonwände im Treppenhaus),



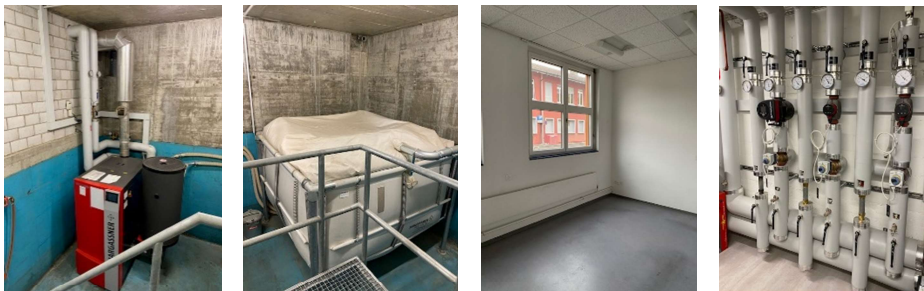
- Tragkonstruktion Decken i.O. (Stahlbetondecken)



1.3 Heizung_Sanitär_Elektro

1.3.1 Grobdiagnose Heizung

- Die Heizung ist i.O. Geheizt wird mit Pellets. In den Gewerberäumen sind Heizkörper montiert und in der Wohnung ist eine Fussbodenheizung.



1.3.2 Grobdiagnose Sanitär

- Die Sanitärinstallationen sind i.O. , Sanitärräume sind i.O.



1.3.3 Grobdiagnose Elektro

Elektroinstallationen	X			
-----------------------	---	--	--	--

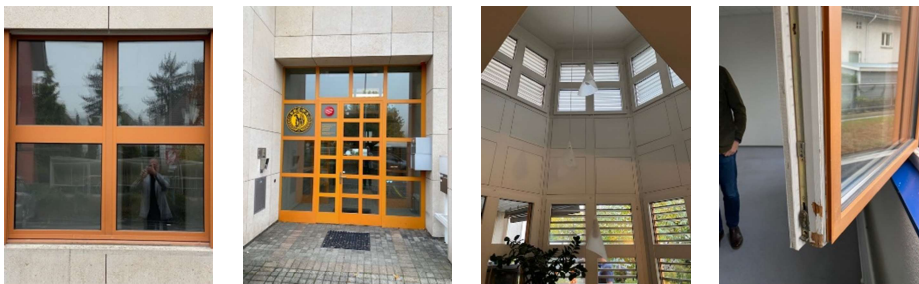
- Die Elektroinstallationen sind i.O. BMA ist i.O.



1.4 Grobdiagnose Fassade

Fenster/Türen			X	
---------------	--	--	---	--

- Die Fenster und Türen sind i.O., entsprechen aber nicht mehr den neuen Normen / Energiekennzahlen. (Holz-Alu Fenster)



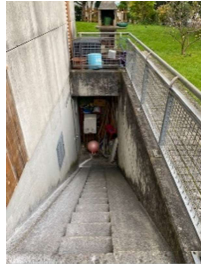
Fassade/Dämmung				X
-----------------	--	--	--	---

- Die einzelnen Fassadensteinplatten weisen grossteils Bauchungen auf. Es ist davon auszugehen, dass der verwendete Stein für eine Fassade nicht geeignet ist. Die Gemeinde hat ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Eine Sanierung der Fassade steht an.



Anbauten / Treppen, etc.	X			
--------------------------	---	--	--	--

- Die Lichthöfe zum UG sind i.O., der Treppenabgang bei der Wohnung in das UG ist i.O.



1.5 Grobdiagnose Ausbau

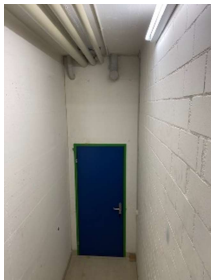
KG		X		
----	--	---	--	--

Gewerbe

- Nicht besichtigt

Wohnung

- Decke: Stahlbetondecke gestrichen, i.O.
- Böden: Estrich glatt, ,i.O.
- Wände: Stahlbeton und KS Wände gestrichen



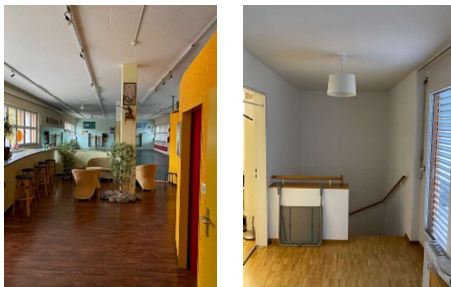
1. OG	X		
-------	---	--	--

Gewerbe

- Decke: Beton roh gestrichen
- Böden: Linoleum
- Wände: Gipskarton gestrichen, Beton-verputzt und gestrichen

Wohnung

- Decke: Stahlbetondecke verputzt und gestrichen
- Böden: Parkett
- Wände: verputzt und gestrichen



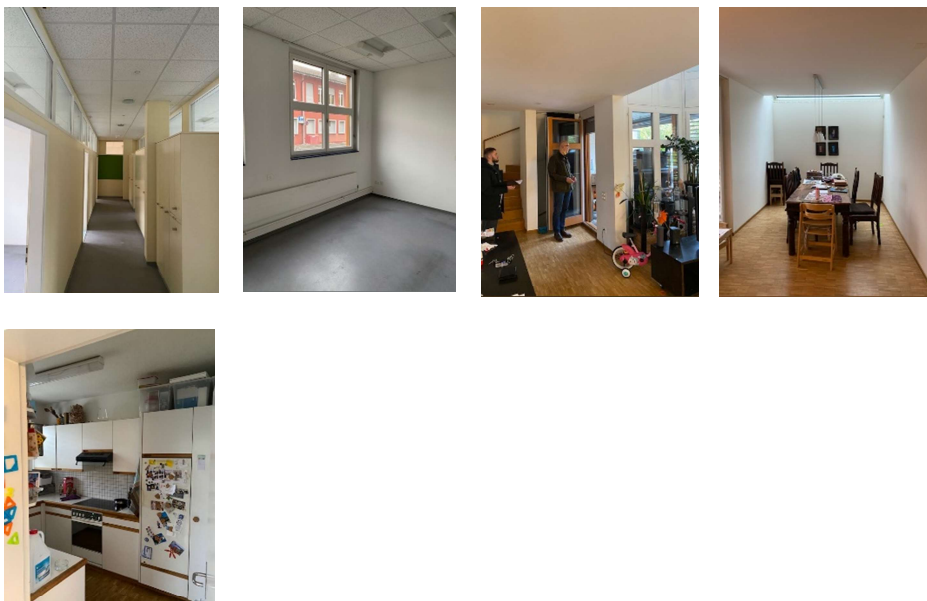
EG		X	
----	--	---	--

Gewerbe

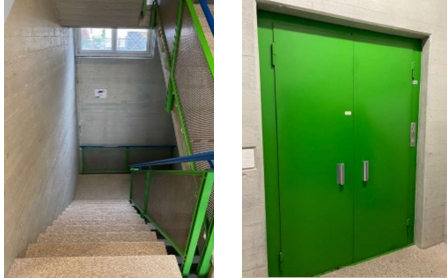
- Decke: abgehängte Decken
- Böden: Linoleum
- Wände: Gipskarton gestrichen, Beton-verputzt und gestrichen

Wohnung

- Decke: Stahlbetondecke verputzt und gestrichen
- Böden: Parkett
- Wände: verputzt und gestrichen



- Decke: Sichtbeton roh
- Böden/Stufen: Kunststein
- Wände: Sichtbeton roh, Metall Geländer bei Treppe



1.6 Grobdiagnose Umgebung

- Umgebung i.O



2.0 Sanierungsempfehlung

Der allgemeine erste Eindruck des Gebäudes ist gepflegt. Wie bereits erwähnt, sind nur die fehlenden Steinplatten in der Fassade auffällig. Die Fassade muss umgehend saniert werden. Die Gefahr, dass Platten sich lösen und herabstürzen könnten, besteht. Zumindest sollten alle Fassaden durch einen Bauzaun abgegrenzt bzw. gesichert werden. Ob wieder eine Steinfassade zur Ausführung kommt, ist eine architektonische und wirtschaftliche Frage, die man sich stellen muss.

Das UG Gewerbe konnte nicht besichtigt werden, aber man kann davon ausgehen, dass auch diese Räumlichkeiten der Qualität der anderen Geschosse entsprechen.

Sofern keine Umnutzung in den Geschossen EG und 1. OG vorgenommen wird (muss in der Immobilienstrategie beantwortet werden), stehen zur Zeit, bis auf die Fassade, keine Sanierungen an. Die üblichen Instandhaltungsarbeiten sind ausreichend.

Es wird empfohlen das Flachdach und die Fenster, infolge der Fassadensanierung, ebenfalls zu erneuern.

3.0 Investitionsbedarf

Kurzfristig 1-5 Jahre

• Fassade (Kompaktfassade)	CHF 250.000,00
• Fenster (3-fach Isolierglas)	CHF 140.000,00
• Flachdach (extensive Begrünung)	CHF 120.000,00
• Aufzugsanlage (Instandsetzung-laut Offerte)	CHF 75.000,00
• Jalousien	CHF 50.000,00
• Honorare	CHF 75.000,00

Mittelfristig 6-10 Jahre

- Keine Investitionen zu erwarten

Langfristig 11-15 Jahre

- Nach 10 Jahren sollte eine neue Begutachtung stattfinden

Riehen, 08.November 2021 | RK