

Zustandsanalyse | Sanierungsempfehlung | Investitionsbedarf

Immobilie:	Geb.-Platz/Garten, Kirchstrasse 24 und 26 (Anlage 34)
Fläche Grundstück und Parzelle:	613.78 m ² / 1243
Auftraggeber:	Gemeinde Wettingen, Bau- und Planungsabteilung
Zuständige Fachperson:	Csaba Dul
Datum Begehung:	27. Oktober 2021
Baujahr:	1850
Behördliche Auflagen:	keine
Denkmalschutz:	Ortsdenkmalschutz
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. Von den 2 Wohnungen, Stallgebäude und dem Schopf/Anbau konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden

Genereller Zustand:

Das Gebäude macht auf den ersten Blick einen schlechten und ungepflegten Eindruck. Das Wohngebäude ist seit längerem nicht mehr bewohnt. Im Inneren erkennt man etliche Sondierungsschlitze welche zur Prüfung/Feststellung der Gebäudesubstanz gemacht worden sind. Das Gutachten liegt uns nicht vor. Der äussere Eindruck setzt sich im Inneren des Gebäudes fort. Alle

Räumlichkeiten sind in einem unbewohnbaren Zustand. Das Wirtschaftsgebäude/Stall sowie die Dachkonstruktion des Hauses wirken instabil. Der Anbau ist ebenfalls in einem schlechten Zustand.

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

- Immer wieder kleinere Sanierungsarbeiten.

Elektro: Wann erfolgte die letzte Sicherheitskontrolle ?

- Nicht bekannt

Kanalisation: Wann erfolgte die letzte Reinigung ?

- Nicht bekannt

Altlasten:

- Keine Altlasten

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	X	
----------------	--	---	---	--

- Die Betondachziegel des Haupthauses sind in einem befriedigenden Zustand. Das Dach ist dicht. Es gibt kein Unterdach. Die Tondachziegel der Anbauten sind in einem schlechten Zustand und sind z.T. undicht...



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

- Die Spenglerarbeiten sind in einem sehr schlechten Zustand.



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

- Die Tragkonstruktion sollte dringend von einem Zimmermann begutachtet werden. Die Konstruktion entspricht aus unserer Sicht nicht mehr den statischen Anforderungen.



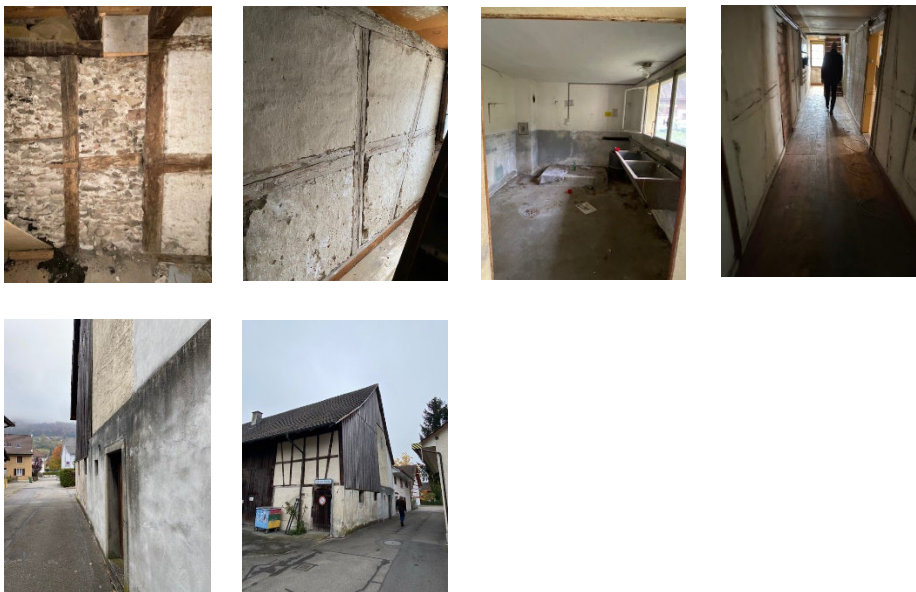
Blitzschutz				
-------------	--	--	--	--

- Kein Blitzschutz vorhanden

1.2 Grobdiagnose Tragkonstruktion Wände und Decken

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

Die Wände sind in einem schlechten Zustand, z.T. von der aufgehenden Feuchtigkeit (Fundament) in Mitleidenschaft gezogen.



Tragkonstruktion Decken			X	X
-------------------------	--	--	---	---

- Die Tragkonstruktion, Holzbalkendecken, sind zum grossen Teil am Ende ihrer Lebensdauer angekommen.



1.3 Heizung_Sanitär_Elektro

1.3.1 Grobdiagnose Heizung

Heizzentrale				X
--------------	--	--	--	---

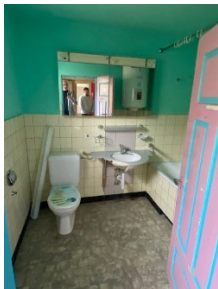
- Es ist keine Heizzentrale vorhanden. Geheizt wurde mit einem Kachelofen und dem Herd in der Küche.



1.3.2 Grobdiagnose Sanitär

Sanitärinstallationen	X			
-----------------------	---	--	--	--

- Die Sanitärinstallationen sind in einem sehr schlechten Zustand.



1.3.3 Grobdiagnose Elektro

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

- Die Elektroinstallationen sind in einem sehr schlechten Zustand.



1.4 Grobdiagnose Fassade

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

- Die Fenster, Türen (Holz Fenster) und Fensterläden sind in einem sehr schlechten Zustand.



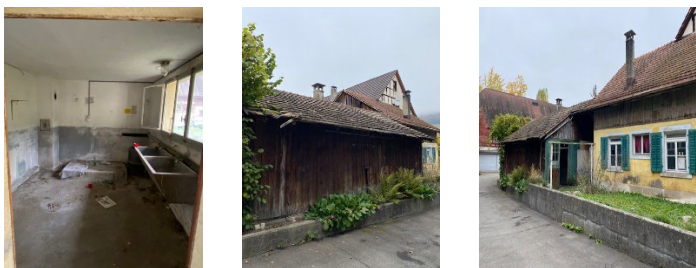
Fassade/Dämmung				X
-----------------	--	--	--	---

- Die Fassade ist in einem sehr schlechten Zustand.



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

- Die Anbauten sind in einem sehr schlechten Zustand.



1.5 Grobdiagnose Ausbau

EG + 1. OG				X
------------	--	--	--	---

- Decke: Putz (schilfunterlage), Holzverkleidungen
- Böden: Plättli, Linoleum, Holz
- Wände: Putz gestrichen und Holzverkleidungen

Der Innenausbau wurde über die vielen Jahre vermutlich durch die Mieter immer wieder selber ausgeführt, da die Arbeiten nicht professionell gemacht worden sind. Der Zustand ist entsprechend schlecht.



1.6 Grobdiagnose Umgebung

Gartenanlage				X
--------------	--	--	--	---

- Umgebung ist seit langer Zeit nicht gepflegt worden und in einem entsprechend schlechten Zustand.



2.0 Sanierungsempfehlung

Das Gebäude steht unter Ortsdenkmalschutz und daher müssen/sollen Überlegungen gemacht werden, wie wichtig der Gemeinde Wettingen der Erhalt eines solchen Gebäudes ist. Fakt ist, dass die Gesamtanierung des Wohnhauses wesentlich teurer, als ein Abbruch und Neubau kommt. Es stellt sich die Wichtigkeit der Frage zur Wirtschaftlichkeit oder Denkmalschutz.

Auch mit geringen Teilsanierungen könnte das Haus nicht wieder bewohnbar gemacht werden. Mit jedem Jahr, wo das Haus leer steht, wird die Gebäudesubstanz schlechter und schlechter. Spätestens in 5 -7 Jahren wird das Haus nicht mehr sanierbar sein.

Aus der Sicht des Gutachters soll von einer Sanierung abgesehen werden und die Kirchstrasse 22, 24 und 26 einer neuen Bebauung zugeführt werden.

3.0 Investitionsbedarf

Kurzfristig 1-5 Jahre

- Neubau oder Sanierung müsste gesondert kalkuliert werden. Es wurde dazu eine Berechnung eines Architekturbüros erstellt.

Mittelfristig 6-10 Jahre

Langfristig 11-15 Jahre

Riehen, 08.November 2021 | RK