

## Gebäudeanalyse Haffterhaus

---

Zustandsanalyse  
Instandsetzungsplanung  
Fotodokumentation

**Gebäudenummer**  
114

**Verwaltung**  
Stadt Weinfelden

**Adresse**  
Frauenfelderstrasse 8  
8570 Weinfelden

**Verantw. Person**  
Thomas Gimmi

**Eigentümer**  
Stadt Weinfelden



Fassade Süd Haffterhaus links daneben Debrunnerhaus

**Berichtsautor** a3s GmbH  
Stefan Schwörer  
Fürstenlandstrasse 28  
9500 Wil  
s.schworer@a3s.ch

**Berichtsdatum** 29.01.2021

## Zusammenfassung

Gebäude Haffterhaus Weinfeldern  
 Gebäudenummer 114

### Qualitätseinschätzung

AAA	AA	A	BBB	BB	B	C
-----	----	---	-----	----	---	---

Instandsetzungsstrategie: Fokus: bautechnisch  
 Risiko: hoch

### Instandsetzungsplanung:

Jahr	Instandsetzung / Projekt	Betrag in CHF
2021	Ersatz Eingangstüre Nord – Schiebetüre	35'000.-
2022	Instandsetzung der feuchten Mauerbereiche	15'000.-
2023	Instandsetzung Brunnen	10'000.-
2025	Instandsetzung Fenster und Fassade	130'000.-
2025	Anpassungen der Elektroinstallationen an die gültigen Vorschriften / Leuchteneratz	30'000.-

### Entwicklung Gebäudezustand:

2021 - 2025					2030	2035	2040

### Bemerkungen:

Bei der Bewirtschaftung des Gebäudes müssen die hohen denkmalpflegerischen Anforderungen beachtet werden.

Das Gebäude ist in einem guten Allgemeinzustand, die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen werden regelmässig durchgeführt.

Besonders in den Bereichen Fenster (Doppel-Normalverglasung – kein Isolierglas, Anstrich notwendig), Gebäudetechnik (Elektroinstallationen und Heizung sind in die Jahre gekommen) und dem Innenausbau (kleinere Schäden an Wänden und Decken) sind Abnutzungserscheinungen bzw. der anstehende Gebäudeunterhalt sichtbar. Im Bereich des Kellers und des Trauungsraums (Freudigerpavillon angrenzend an den Innenhof) sind deutliche Spuren von aufsteigender bzw. eindrückender Wandfeuchte sichtbar.

Die Dämmung der Gebäudeaussenhaut (Fassade, Fenster) entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Diese Thematik steht aber im Spannungsfeld zu den denkmalpflegerischen Anforderungen.

Das Gebäude hat keinen Aufzug und entspricht nicht den Vorgaben aus dem Behindertengleichstellungsgesetz. Es ist zu erwarten, dass Massnahmen zur Umsetzung dieser Vorgaben aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an das Gebäude unverhältnismässig hohe Kosten generieren würden.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. GEBÄUDEANGABEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Stammdaten .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Gebäudehistorie .....</b>	<b>4</b>
<b>2 ZUSTANDSANALYSE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Gebäude- Bauteilbeschrieb.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Massnahmen Empfehlungen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Qualitätseinschätzung Gesamtgebäude.....</b>	<b>7</b>
<b>3 INSTANDSETZUNGSPLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Instandsetzungsplanung .....</b>	<b>8</b>
<b>4 FOTODOKUMENTATION .....</b>	<b>8</b>

## 1. Gebäudeangaben

### 1.1 Stammdaten

<b>Eigenschaften Gebäude</b>	Gebäudenummer	114
	Bezeichnung	Haffterhaus
	Adresse	Frauenfelderstrasse 8 8570 Weinfelden
	Nutzung	Bürogebäude
	Baujahr	vor 1899
	Eigentümer	Stadt Weinfelden
	Besichtigungsdatum	18.01.2021
<b>Gebäudeversicherung</b>	Versicherungswert	4'707'000 CHF
	Gebäudevolumen nach GVA	4'313m <sup>3</sup>

### 1.2 Gebäudehistorie

Bisher durchgeführte Instandsetzungen / Instandhaltungen und Bautätigkeiten – soweit bekannt – werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. So sollen die bereits getätigten Investitionen aufgezeigt werden.

Jahr	Massnahme	Kosten in CHF	Bemerkung
1998	Gesamtinstandsetzung	--	Baubrechnung nicht auffindbar
2001	Instandsetzung Trauzimmer / Freudigerpavillon	--	Baubrechnung nicht auffindbar
2011	Umbau Büros Sozialamt 2.OG	20'000.-	
2014	Instandsetzung Fassade / Fensteranstrich	27'500.-	
2020	Ersatz Stehleuchten Büros	8'500.-	
2020	Instandsetzung Büro's Stadtpräsidium	6'000.-	

## 2 Zustandsanalyse

### Besichtigung

Eine Fachperson führt eine Vor-Ort-Besichtigung durch und begutachtet den baulichen Zustand des Gebäudes und beurteilt den Zustand aller wesentlichen Bauteile.

### Zustandsanalyse

Ziel der Zustandsanalyse ist eine Erhebung und Auswertung der festgestellten Bauteilzustände und der zukünftigen Instandsetzungsnotwendigkeit.

### Zustand und Ausfallrisiko

Um den baulichen Zustand zu ermitteln wird jedes Bauteil beurteilt und einer Zustandsklasse zugeordnet. Aus der Zustandsklasse kann ein Ausfallrisiko abgeleitet werden.

Zustand	Beschrieb	Ausfallrisiko	Beschreibung
	neuwertig	gering	funktionsfähig, Ausfall unwahrscheinlich
	intakt		
	gebraucht	mittel	bedingt funktionsfähig, Ausfallwahrscheinlichkeit mittel
	ausgedient		
	kritisch	hoch	bedingt funktionsfähig, Ausfallwahrscheinlichkeit hoch

### Wertminderung

Wertminderung	Beschrieb	Definition
<b>E</b>	energetisch	energetisch nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechend
<b>W</b>	wirtschaftlich	wirtschaftlich Wertminderung da nicht mehr markt- oder gesellschaftskonform

### Lebenszyklus

Der Lebenszyklus eines Bauteils beginnt mit dem Einbau (Bau-/Sanierungsjahr) und endet mit einer Instandsetzung bzw. Erneuerung. Ein Bauteil muss nicht zwingend alle 5 Phasen durchlaufen. Der Lebenszyklus wird in verschiedenfarbigen Balken dargestellt. (grün zu rot).

### Instandsetzungskosten

Die geschätzten Instandsetzungskosten pro Bauteil beziehen sich auf Instandsetzungen abhängig von der Risikobereitschaft und dem Sanierungsfokus der Eigentümerschaft. Werden Instandsetzungen zu früh durchgeführt werden verhältnismässig grosser Werte vernichtet. Bei späten Instandsetzungen steigt das Ausfallrisiko und die Reparaturkosten welche über den Einsparungen durch eine verlängerte Nutzung liegen.

### 2.1 Gebäude- Bauteilbeschrieb

Das Gebäude ist denkmalgeschützt.

Gebäudehülle			
Bauteil	Notiz	Bew.j.	Zustand
Fassade	verputzt, gestrichen, Fenstergewände Naturstein, Sockel verputzt, Zugangstreppe Naturstein	2021	<b>W</b>

Dach	Walmdach, mit Gauben, Biberschwanzdeckung, Kupferverblechungen, Dachwasserleitungen Kupfer	2021	W
Fenster	Sprossen-Holzfenster mit Doppelverglasung – keine Isolierverglasung (teilweise Aussenscheiben Butzenglas)	2021	W / E
<b>Innenausbau</b>			
<b>Bauteil</b>	<b>Notiz</b>	<b>Bew.j.</b>	<b>Zustand</b>
Wände	Eingangsbereich / Treppenhaus / Hausflure – aufwendige Kunstmaler- und Kunstputzarbeiten	2021	W
	Büros Holztäfer gestrichen / verputzt gestrichen / teilweise mit ca. 70cm vertäferem Sockel gestrichen		W
	Gewölbe UG – verputzt gestrichen – offene Wasserrinnen zur Abführung des eindringenden Hangwassers		W
	Nasszellen – Fliesenspiegel darüber verputzt gestrichen		
Böden	Eingangsbereich – Naturstein	2021	W
	Treppen – Holztreppe mit Teppichauflage (Raufaser) / Podeste holzumrandet mit eingelegtem Raufaser-Teppich	2021	W
	Büros EG – holzumrandet mit eingelegtem Raufaser-Teppich		W
	Räume OG – teilweise Parkett versiegelt oder Holzdielen versiegelt / teilweise holzumrandet mit eingelegtem Raufaser-Teppich		W
	Nasszellen – Fliesenbelag		
	Gewölbe UG – Klinker unverfugt		W
Decken	Büros EG – Stuck gestrichen	2021	
	Räumlichkeiten OG – Stuck- / Gipsdecken gemischt mit Holztäferdecken gestrichen.		W
	Gewölbe UG – verputzt gestrichen		W
Innentüren	Holzprofilüren gestrichen / oder natur lackiert	2021	W
<b>Gebäudetechnik</b>			
<b>Bauteil</b>	<b>Notiz</b>	<b>Bew.j.</b>	<b>Zustand</b>
Heizung	Gas im Wärmeverbund mit Debrunner- und Kutscherhaus / Radiatoren	2021	
Lüftung	keine technische Lüftung		
Sanitär	Sanitäreanlagen dem Alter der Liegenschaft und der letzten Instandsetzung (1998) entsprechend	2021	
Elektro	Leuchtmittel in Gängen überwiegend FL kein LED / Bürobeleuchtung Stehleuchten LED Elektroinstallationen dem Alter der Liegenschaft und der letzten Instandsetzung (1998) entsprechend IT-Verkabelung Cat 5		E
<b>Umgebung</b>			
Umgebung	Pflasterbelag / Innenhof mit Brunnenanlage – Brunnen instandsetzungsbedürftig	2021	

## 2.2 Massnahmen Empfehlungen

### Sofortmassnahmen

- keine Sofortmassnahmen notwendig

### Kleinere Instandhaltungen

- Instandsetzung der feuchten Mauerbereiche im UG und im Trauzimmer (Freudigerpavillon)
- Instandsetzung des Brunnens (Sandstein) im Innenhof
- Instandsetzung der Schadstellen an der Fassade

### Empfehlungen

- für die Langfristige Planung sind eine Überprüfung der Fenster und eine evtl. Fensterinstandsetzung sowie die notwendigen, den Vorschriften entsprechenden Anpassungen der Elektroinstallationen und der Beleuchtung in Betracht zu ziehen.

### Bemerkungen

- der Ersatz bzw. die Anpassung des Heizsystems sind aufgrund des Wärmeverbundes mit dem Debrunner- und Kutscherhaus in diesem Gebäudekomplex budgetiert.
- Die Anpassungen an die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes werden aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Anspruchs als unverhältnismässig beurteilt.

## 2.3 Qualitätseinschätzung Gesamtgebäude

### Qualitätseinschätzung

		A				
AAA	AA	A	BBB	BB	B	C

- AAA Qualität ausgezeichnet / keine Mängel ersichtlich / alle Bauteile sind neuwertig und fachgerecht montiert.
- AA Qualität gut / keine grösseren Mängel ersichtlich / Kostenintensive Bauteile sind neuwertig und fachgerecht montiert.
- A Qualität gut bis durchschnittlich bzw. gebraucht / kleinere Mängel ersichtlich / einige Bauteile neuwertig.
- BBB Qualität durchschnittlich, leicht schadhaft / Mängel sichtbar oder Restnutzungsdauer einiger Bauteile reduziert.
- BB Qualität unterdurchschnittlich bzw. schadhaft / Mängel deutlich sichtbar oder Restnutzungsdauer einiger Bauteile abgelaufen.
- B Qualität weit unterdurchschnittlich, stark schadhaft / Mängel, Restnutzungsdauer mehrheitlich abgelaufen.
- C Qualität sehr schlecht, grösstenteils irreparable Schäden / Mängel offensichtlich, Restnutzungsdauer der Bauteile überschritten

### 3 Instandsetzungsplanung

Aufgrund der Begehung des Gebäudes und einer Besprechung mit dem verantwortlichen Projektleiter wird die Instandsetzungsplanung festgelegt.

#### 3.1 Instandsetzungsplanung

Jahr	Projekt	Ausfall- risiko	Betrag in CHF	Bemerkung
2021	Ersatz Eingangstüre Nord – Schiebetüre	mittel	35'000.-	Projekt bereits in Planung
2022	Instandsetzung der feuchten Mauerbereiche	gering	15'000.-	
2023	Instandsetzung Brunnen	gering	10'000.-	
2025	Instandsetzung Fenster und Fassade	gering	130'000.-	
2025	Anpassungen der Elektroinstallationen an die gültigen Vorschriften / Leuchteneratz	gering	30'000.-	

### 4 Fotodokumentation

- Bildprotokoll

Bericht erstellt durch: a3s

Datum: 03.05.2021

Unterschrift:

