

Gebäudeanalyse Debrunner- / Kutscherhaus inkl. Zwischenbau

Zustandsanalyse
Instandsetzungsplanung
Fotodokumentation

Gebäudenummer

115

Stadt Weinfelden

Verwaltung

Adresse

Frauenfelderstrasse 10
8570 Weinfelden

Verantw. Person

Thomas Gimmi

Eigentümer

Stadt Weinfelden



Debrunnerhaus



Kutscherhaus

Berichtsautor

a3s GmbH
Stefan Schwörer
Fürstenlandstrasse 28
9500 Wil
s.schwoerer@a3s.ch

Berichtsdatum

30.01.2021

Zusammenfassung

Gebäude Debrunnerhaus / Kutscherhaus mit Zwischenbau, Weinfeldern
 Gebäudenummer 115

Qualitätseinschätzung

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

Bemerkungen :

Instandsetzungsstrategie: Fokus: bautechnisch
 Risiko: hoch

Instandsetzungsplanung:

Jahr	Instandsetzung / Projekt	Betrag in CHF
2022	Instandsetzung Sandsteinelemente Fassade / Eingangsbereich	5'000.-
2025	Instandsetzung der feuchten Mauerbereiche im UG Zwischenbau	5'000.-
2025	Instandsetzung der gerissenen und beschädigten Bereiche des geschliffenen Unterlagsbodens inkl. neuer Versiegelung	25'000.-
2025	Instandsetzung Fenster und Fassade	40'000.-
2025	Anpassungen der Elektroinstallationen an die gültigen Vorschriften / Leuchteneratz	30'000.-

Entwicklung Gebäudezustand:

2021 - 2025					2030	2035	2040

Bemerkungen:

Bei der Bewirtschaftung vor allem des Gebäudes Debrunnerhaus müssen die denkmalpflegerischen Anforderungen beachtet werden. Durch den bereits erfolgten Umbau 1998 sollten diese Anforderungen allerdings unproblematisch sein und sich auf die Fassade und das Dach beschränken.

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

Besonders in den Sockelbereichen des UG's im Zwischenbau (aufsteigende Feuchte), der Gebäudetechnik (Elektroinstallationen, Beleuchtung FL, Lüftungsanlage Zwischenbau und die Heizung sind in die Jahre gekommen) und dem Innenausbau (kleinere Schäden an Wänden und Böden) sind Abnutzungserscheinungen bzw. der anstehende Gebäudeunterhalt sichtbar. Die teilweise in Sandstein realisierten Sockelpartien des Eingangsbereichs des Debrunnerhauses sind instandsetzungsbedürftig. Die Holzfenster des Debrunnerhauses benötigen teilweise einen neuen Anstrich.

Im UG des Zwischenbaus unter der Treppe wird Altpapier und Karton im Fluchtwegbereich gelagert. Hier besteht eine feuerpolizeiliche Problematik die schnellstmöglich, betrieblich oder baulich behoben werden sollte.

Inhaltsverzeichnis:

1. GEBÄUDEANGABEN	5
1.1 Stammdaten	5
1.2 Gebäudehistorie	5
2 ZUSTANDSANALYSE.....	6
2.1 Gebäude- Bauteilbeschrieb.....	6
2.2 Massnahmen Empfehlungen	8
2.3 Bauteillebenszyklen	8
2.4 Qualitätseinschätzung Gesamtgebäude.....	8
3 INSTANDSETZUNGSPLANUNG.....	9
3.1 Instandsetzungsplanung	9
4 FOTODOKUMENTATION	9

1. Gebäudeangaben

1.1 Stammdaten

Eigenschaften Gebäude	Gebäudenummer	115
	Bezeichnung	Debrunnerhaus Kutscherhaus Zwischenbau
	Adresse	Frauenfelderstrasse 10 8570 Weinfelden
	Nutzung	Bürogebäude
	Baujahr	1832 Debrunnerhaus 1839 Kutscherhaus 1998 Zwischenbau
	Eigentümer	Stadt Weinfelden
	Besichtigungsdatum	18.01.2021
Gebäudeversicherung	Versicherungswert	5'273'000 CHF
	Gebäudevolumen nach GVA	5917m ³

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	Instandsetzung / Umbau Debrunner- und Kutscherhaus, Erstellung Neubau Zwischenbau	--	Bauabrechnung nicht auffindbar
2014	Umbau Steueramt	22'000.-	
2015	Anpassungen Eingangsbereich Zwischenbau / Einbau Schiebtüre	32'000.-	
2019	Instandsetzung Gauben / Dachanschlüsse Gauben	15'000.-	
2019	Ersatz Lüftungssteuerung	25'000.-	

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
E	energetisch	energetisch nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechend
W	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 teilweise denkmalgeschützt.

Gebäudehülle			
Bauteil	Notiz	Bew.j.	Zustand
Fassade	verputzt, gestrichen, Fenstergewände Debrunnerhaus OG's Naturstein, EG Metall	2021	W

	Fenstergewände Kutscherhaus und Zwischenbau Metall, Sockel verputzt gestrichen Debrunnerhaus Eckverkleidung bis Traufhöhe Naturstein		W
Dach	Krüppelwalmdach mit Gaube über dem Eingangsbereich, Biberschwanzdeckung, Kupferverblechungen, Dachwasserleitungen Kupfer	2021	W
Fenster	Sprossen-Holzfenster mit Doppelverglasung (1998), zur Seite Haffterhaus Brandschutzglas, Kutscherhaus, Zwischenbau und Debrunnerhaus EG Metallfenster (1998)	2021	W
Beschattung	Kutscherhaus / Zwischenbau – Stoffstoren aussen	2021	
Innenausbau			
Bauteil	Notiz	Bew.j.	Zustand
Wände	verputzt gestrichen	2021	
	UG Zwischenbau – verputzt gestrichen / Kalksandstein roh / Beton roh		
	Nasszellen – Fliesenspiegel darüber verputzt gestrichen		
Böden	Eingangsbereich und Verkehrswege Unterlagsboden geschliffen / versiegelt	2021	
	Treppen – Metalltreppen mit Betonauflage	2021	
	Büros – Teppichboden Kugelgarn		
	Raum OG Kutscherhaus – Unterlagsboden geschliffen / versiegelt		
	Nasszellen – Unterlagsboden geschliffen / versiegelt		
	UG – Verkehrswege Unterlagsboden geschliffen / versiegelt sonst Unterlagsboden gestrichen		
Decken	Verputzt gestrichen bzw. Gipskarton gestrichen / in den Büro- und Sitzungsräumlichkeiten Schallschutzelemente	2021	
Innentüren	Metalltüren als Brandabschnitte sonst Holztüren kunststoffbelegt	2021	
Gebäudetechnik			
Bauteil	Notiz	Bew.j.	Zustand
Heizung	Gas im Wärmeverbund mit Haffterhaus 1998 Radiatoren	2021	
Lüftung	Lüftung für den Zwischenbau dem Alter (1998) der Liegenschaft entsprechend		
Sanitär	Sanitäranlagen dem Alter der Liegenschaft und der letzten Instandsetzung (1998) entsprechend	2021	
Elektro	Leuchtmittel überwiegend FL, teilweise in den Büros LED Elektroinstallationen dem Alter der Liegenschaft und der letzten Instandsetzung (1998) entsprechend IT-Verkabelung Cat 5		E
Umgebung			
Umgebung	Pflasterbelag / Innenhof mit Brunnenanlage	2021	

2.2 Massnahmen Empfehlungen

Sofortmassnahmen

- das Altpapier- und Kartonlager unter der Treppe im UG (Fluchtwegbereich) sollte schnellstmöglich beseitigt werden.

Kleinere Instandhaltungen

- Instandsetzung der feuchten Mauerbereiche im UG
- Instandsetzung der beschädigten Sandsteinelemente in der Fassade – Eingangsbereich / Terrasse Pausenraum
- Instandsetzung der gerissenen Bereiche des geschliffenen Unterlagsbodens

Empfehlungen

- für die Langfristige Planung sind eine Überprüfung der Fenster (Anstrich) sowie die notwendigen, den Vorschriften entsprechenden Anpassungen der Elektroinstallationen und der Beleuchtung in Betracht zu ziehen.
- Planung Ersatz Lüftung

Bemerkungen

- der Ersatz bzw. die Anpassung des Heizsystems werden abhängig der Reparaturanfälligkeit laufend neu beurteilt. Als mögliches Ersatzsystem würde ein Hybridsystem zwischen Wärmepumpe und Gaskessel wie im Rathaus in Betracht gezogen werden.

2.3 Bauteillebenszyklen

Übersicht

2.4 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
2022	Instandsetzung Sandsteinelemente Fassade / Eingangsbereich	gering	5'000.-	
2025	Instandsetzung der feuchten Mauerbereiche im UG Zwischenbau	gering	5'000.-	
2025	Instandsetzung der gerissenen und beschädigten Bereiche des geschliffenen Unterlagsbodens inkl. neuer Versiegelung	gering	25'000.-	
2025	Instandsetzung Fenster und Fassade	gering	40'000.-	
2025	Anpassungen der Elektroinstallationen an die gültigen Vorschriften / Leuchteneratz	gering	30'000.-	

4 Fotodokumentation

- Bildprotokoll

Bericht erstellt durch: a3s

Datum: 03.05.2021

Unterschrift:

