

## Gebäudeanalyse Rathaus

---

Zustandsanalyse  
Instandsetzungsplanung  
Fotodokumentation

**Gebäudenummer**  
186

**Verwaltung**  
Stadt Weinfelden

**Adresse**  
Rathausstr. 2  
8570 Weinfelden

**Verantw. Person**  
Thomas Gimmi

**Eigentümer**  
Stadt Weinfelden



Fassade Rathaus

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

**Berichtsdatum** 15.01.2021

## Zusammenfassung

Gebäude Rathaus Weinfelden  
 Gebäudenummer 186

### Qualitätseinschätzung

		A				
AAA	AA	A	BBB	BB	B	C

Instandsetzungsstrategie: Fokus: bautechnisch  
 Risiko: hoch

### Instandsetzungsplanung:

Jahr	Instandsetzung / Projekt	Betrag in CHF
2021	Heizungersatz	75'000.-
2021	Nachdämmen der obersten Geschossdecke	10'000.-
2021	Liftersatz	70'000.-
2022	Instandsetzung Sockelbereiche der Dachentwässerung	5'000.-
2023	Instandsetzung Deckenanstriche Säle	15'000.-
23 – 25	Instandsetzung der Schadstellen an der Fassade	5'000.-
23 – 25	Instandsetzung Fenster	250'000.-
2025	Anpassungen der Elektroinstallationen an die gültigen Vorschriften	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 (teilweise aussen Butzenfenster, innen Normalverglasung – kein Isolierglas), Fassade (nicht gedämmt, Schadstellen), Gebäudetechnik (Elektroinstallationen und Heizung sind in die Jahre gekommen) und dem Innenausbau (kleinere Schäden an Wänden, Decken) sind Abnutzungserscheinungen bzw. der anstehende Gebäudeunterhalt sichtbar.

Die Dämmung der Gebäudeaussenhaut (Dach, Fassade, Fenster) entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch die veraltete Lüftungsheizung des Ratssaals ist nicht mehr zeitgemäss. Diese Thematik steht aber im Spannungsfeld zu den denkmalpflegerischen Anforderungen.

**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 BEILAGEN .....</b>	<b>8</b>

## 1. Gebäudeangaben

### 1.1 Stammdaten

<b>Eigenschaften Gebäude</b>	Gebäudenummer	186
	Bezeichnung	Rathaus
	Adresse	Rathausstr. 2 8570 Weinfelden
	Nutzung	Bürogebäude mit Gerichts- und Parlamentsnutzung
	Baujahr	1898
	Eigentümer	Stadt Weinfelden
	Besichtigungsdatum	15.01.2021
<b>Gebäudeversicherung</b>	Versicherungswert	12'000'000 CHF
	Gebäudevolumen nach GVA	8'891m <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
1898	Erstellung	-	Hier sind keine Kosten bekannt.
2007	Gesamtinstandsetzung inkl. Gebäudetechnik, Ausbau Hauswartwohnung im Dachgeschoss inkl. Erneuerung Dach und Fassade	580'000.-	
2014	Ersatz Beschallungsanlage im Ratssaal	14'000.-	
2019	Ersatz Radiatoren	55'000.-	
2020	Heizungsersatz Gaskessel	72'000.-	

## 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, bemalt, Sockel Naturstein	2021	<b>W</b>
Dach	Walmdach, ziegelgedeckt, mit Gauben und Türmen mit Blechdeckung (teilweise Kupfer, teilweise	2021	<b>W</b>

	Titanzink), Dachwasserleitungen im Sockelbereich korrodiert.		
Dachdämmung	Kaltdach – oberste Geschossdecke gedämmt – hier fehlen Teile der Dämmung	2021	E
Fenster	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 – aufwendige Kunstmalerarbeiten	2021	W
	Büros tapeziert / gestrichen	2021	
	Parlamentssaal Sitzungszimmer – Holzverkleidung bis Brüstungshöhe oder halbe Wandhöhe darüber Tapete	2021	W
	Gerichtssaal – Holzverkleidung bis Brüstungshöhe darüber Stofftapete	2021	W
	Gerichtsräumlichkeiten (Büro, Parteienzimmer) – Holzsockel, Tapete	2021	
	Nasszellen – Fliesenspiegel darüber Rauputz gestrichen	2121	
	Böden	Eingangsbereich – Fliesen	2021
Treppen – Naturstein / Treppenpodeste Parkett versiegelt		2021	W
Büros EG – Teppichboden Kugelgarn		2021	
Räume OG – Parkett (Fischgrät) versiegelt		2021	
Gerichtssaal - Teppichboden		2021	
Decken	Büros, Sitzungszimmer EG – Weichfaserplatten gestrichen / Putz gestrichen	2021	
	Gerichts- und Parlamentssaal – Holzdecken gestrichen	2021	W
	Räumlichkeiten OG – Stuck- / Gipsdecken gemischt mit Holzdecken gestrichen.	2021	W
Innen-türen	Holzprofilüren gestrichen / oder natur lackiert	2021	
Lift	Der Lift wird ausgetauscht	2021	
<b>Gebäudetechnik</b>			
<b>Bauteil</b>	<b>Notiz</b>	<b>Bew.j.</b>	<b>Zustand</b>
Heizung	Gas (wird 2021 zu einer Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gasheizung umgebaut) Bodenheizungen EG / DG Radiatoren OG's Ratssaal Radiatoren unterstützt durch Lüftung	2021	E
Lüftung	Lüftungsanlage für den Ratssaal sonst keine technische Lüftung	2021	
Sanitär	Sanitäranlagen dem Alter der Liegenschaft und der letzten Instandsetzung (2007) entsprechend	2021	
Elektro	Leuchtmittel überwiegend FL. EG Büros und Wohnung LED - Elektroinstallationen dem Alter der Liegenschaft und der letzten Instandsetzung (2007) entsprechend IT-Verkabelung Cat 5		

Umgebung			
Bauteil	Notiz	Bew.j.	Zustand
Umgebung	Asphalt / kleine Parkanlage im Westen und Süden des Gebäudes	2021	

## 2.2 Massnahmen Empfehlungen

### Sofortmassnahmen

- keine Sofortmassnahmen notwendig

### Kleinere Instandhaltungen

- Instandsetzung der Sockelbereiche der Dachentwässerung
- Instandsetzung der Schadstellen an der Fassade
- Instandsetzung des Deckenanstriche im Gerichtssaal und dem Ratssaal
- die oberste Geschossdecke über dem Saal sollte schnellstmöglich nachgedämmt werden bzw. die fehlenden Schüttungsteile ergänzt und mit einer Folie / Platten geschützt werden.

### 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 (Hybridsystem) ist bereits in Planung und wird 2021 ausgeführt.
- der Liftersatz ist in Planung und soll 2021 ausgetauscht werden.

## 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	Heizungersatz	mittel	75'000.-	Projekt bereits in Gang
2021	Nachdämmen der obersten Geschossdecke – Isoflock- schüttung	gering	10'000.-	
2021	Liftersatz	hoch	70'000.-	Projekt bereits in Gang
2022	Instandsetzung Sockelbereiche der Dach-entwässerung	gering	5'000.-	
2023	Instandsetzung Deckenanstriche Säle	gering	15'000.-	
23 – 25	Instandsetzung der Schadstellen an der Fassade	gering	5'000.-	
23 – 25	Instandsetzung Fenster	gering	250'000.-	
2025	Anpassungen der Elektroinstallationen an die gültigen Vorschriften	gering	30'000.-	

### 4 Beilagen

- Bildprotokoll

Bericht erstellt durch: a3s

Datum: 03.05.2021

Unterschrift:

