

HAUSANALYSE

Wohnhaus mit Scheune Saumhalde 11

Kommunales Kulturobjekt KO G

9100 Herisau AR

Erfassungsformular



Überprüfung und Erarbeiten von

- Zustand von statischen Elementen und Verkleidungen
- Nutzungsverbesserungen
- Umbaupotenzial
- Investitionsbedarf

Herisau - Donnerstag, 16. Januar 2020

*** Die Haus-Analyse AR wurde in Zusammenarbeit mit EspaceSuisse, Bern, entwickelt ***

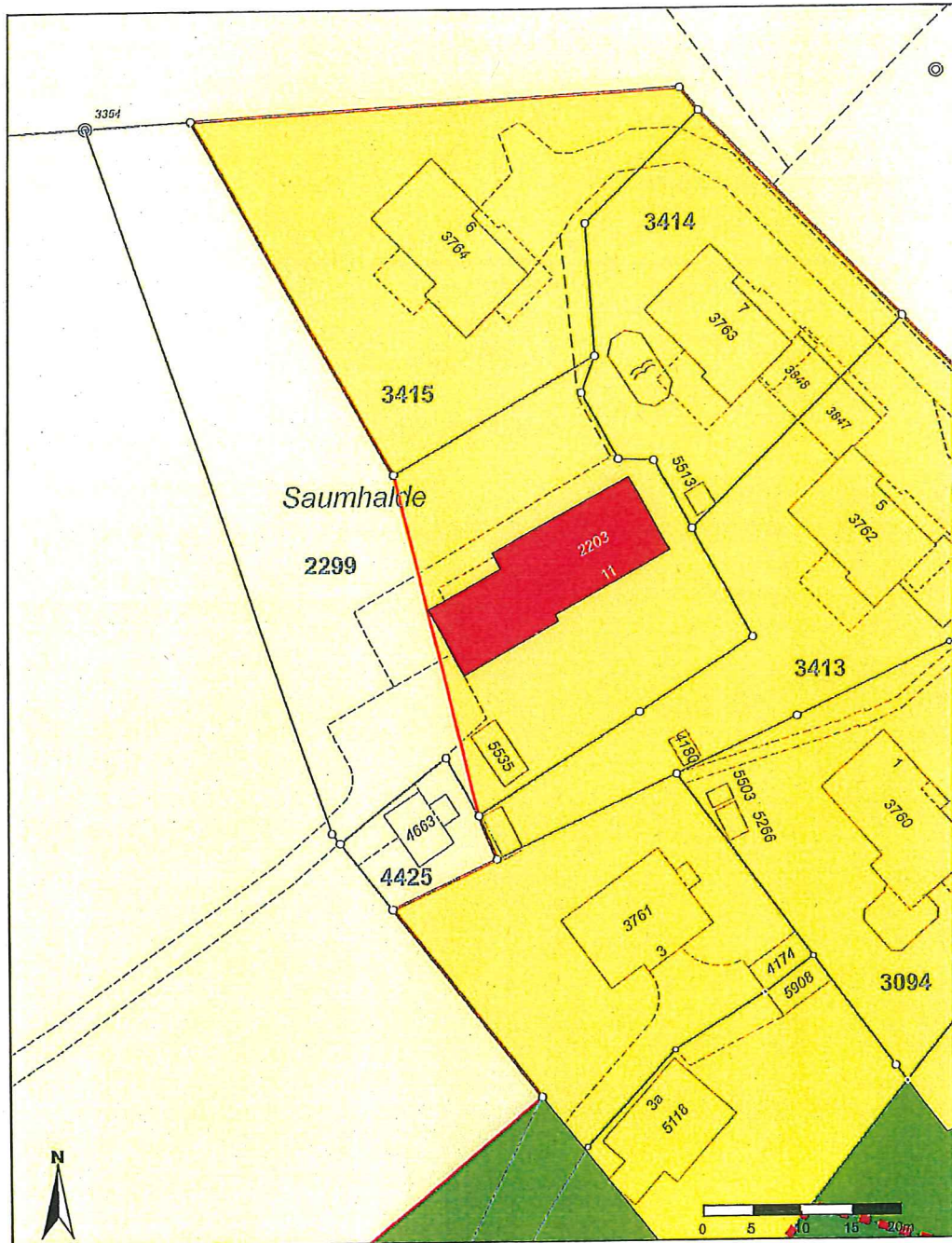
Inhaltsverzeichnis

A.	SITUATIONSPLAN	3
B.	KENNDATEN	4
B1.	Adressen	4
B2.	Wirtschaftlichkeit / Ist-Zustand	5
B3.	Geschätzte Werte	5
B4.	Daten Grundstück und Gebäude	5
B5.	Dienstbarkeiten	6
B6.	Grenzen der Haus-Analyse	6
C.	ZUSAMMENFASSUNG	
C1.	Gebäude	7
C2.	Umfeld	7
C3.	Wirtschaftlichkeit	7
C4.	Leerstandsrisiko	7
C5.	Besondere Risiken und Problemfelder	7
C6.	Fazit	8
C7.	Empfehlung für weiteres Vorgehen	8
D.	LIEGENSCHAFTSBESCHREIB - ZUSTAND	
D1.	Ausgangslage	8
D2.	Bauzeitgeschichte	8
D3.	Umbauphasen, Veränderungen in Struktur und Nutzung	8
D4.	Baubeschrieb	9
D5.	Gliederung	9
D6.	Bausubstanz	9
D7.	Haustechnik	9
D8.	Energie	9
D9.	Brandschutz und Schallschutz	9
D10.	Umgebung	9
E.	SANIERUNGS- UND UM-/NUTZUNGSVORSCHLAG - MASSNAHMEN	
E1-9	Altbausanierung Baubeschrieb nach Punkten D1-D10	10
F.	BAURECHTLICHE SITUATION	
F1.	Baurecht	11
F2.	Vorabklärungen bei Behörde	11
G.	BILDERBOGEN	12-17
H.	INVESTITIONSBEDARF	18
I.	WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNGEN	
I1.	Restwert und Ertragswert	19
I2.	Übersicht Investitionsbedarf	20
I3.	Begriffsklärungen	20
I4.	Mutmassliche Beiträge	20
K.	KOSTENINTERPRETATION	21
L.	ÜBERLEGUNGEN ZUR WEITERARBEIT	22
M.	UNTERSCHRIFTENBLATT	23
N.	ANHANG	ab 24
	Bestand, Zustandsanalyse, Skizzen, Lösungsvorschlag	

A. Situationsplan

Zonenplan Schutz Gde

Kantons GIS
Appenzel Ausserrhoden



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'740'838, 1'250'005

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
05.12.2019

- Kommunales Kulturobjekt KO G
- Wohnzone W1 Zonengrenze zu Landwirtschaftszone L und benachbarter Grünzone G



B. Kenndaten

B1. Adressen

Liegenschaft

Objektart	Wohnhaus mit Scheune, Garage
Adresse	Saumhalde 11
PLZ, Ort	9100 Herisau
Parzellen-Nr.	2299
Baujahr	keine Angaben vorhanden tendenziell 18 JH.....

Eigentümerin / Eigentümer

Firma	.....
Name, Vorname	Beat und Cornelia Fässler-Lanter
Adresse	Saumhalde 11
PLZ, Ort	9100 Herisau
Telefon, Handy	071 352 50 21
Fax	.....
Mail	beat.faessler@bluewin.ch

Verwaltung / Vertretung

Firma Walter Zellweger GmbH	analog Eigentümer/in
Name, Vorname	.....
Adresse	.....
PLZ, Ort	.....
Telefon, Handy	.....
Fax	.....
Mail	.....

Hauswartin / Hauswart

Name, Vorname	analog Eigentümerin
Adresse	.....
PLZ, Ort	.....
Telefon, Handy	.....
Fax	.....
Mail	.....

.....

B2. Wirtschaftlichkeit der bestehenden Liegenschaft (Istzustand)

Brutto Mietertrag aktuell	Eigennutzung	Fr.	18'000
Heiz- und Nebenkosten ausgeschrieben			
Netto Mietertrag	Eigennutzung	Fr.	15'600
Nettomiettertrag, wenn mittelfristig (5 – 10 Jahre) kein Unterhalt vorgenommen wird	Eigennutzung maximal	Fr.	12'000
Leerstände /Einheiten		in %.	0
Beurteilung des Mietertrags bezogen auf den Ist-Zustand			
Totale Nettogeschossflächen Miete		m2	207
EG 12*7 + 18			102
OG 12*7			84
DG 3*7			21
Aktuelle Miete bezogen auf Mietertrag Netto		Fr./m2/a	75
Generelle Beurteilung (vergl. Kommentar)	gut	mittel	<u>schlecht</u>

Kommentar

Die Liegenschaft hat Unterhaltsrückstand und folglich hohen Investitionsbedarf, insbesondere an den Fassaden und technischen Einrichtungen. Damit entspricht nicht den Ansprüchen an Wohnraum nach heutigem Standard. Der eingesparte, längst fällige Unterhalt muss in den Betrachtungen speziell berücksichtigt werden. Er minimiert den Restwert massiv. Entsprechend sind die zu erwartenden Umbau und Sanierungskosten sehr hoch. Die Aussicht auf eine mögliche Fremdvermietung der Liegenschaft im jetzigen Zustand ist schlecht.

B3. geschätzte Werte

Restwert und Unterhaltsdefizit rein kubisch

BKP 2 Gebäudekosten (vergleiche sep. Tabelle Pt. L1.)

geschätzte Wiederherstellungskosten über Volumen

							Fr./m3	Fr.
UG	b*h	8.20	10.00	2.10	m3	85	250	21'000
EG,OG,DG		8.20	10.00	4.00+1.00	m3	410	650	267'000
EG Zugang	warm	9.00	5.50	5.00+1.00	m3	300	450	135'000
EG Scheune	kalt	7.50	8.00	3.50	m3	210	150	32'000
					m3	1'005		
					%	100	Fr.	455'000
Restwert, Zeitwert maximal					%	35	Fr.	155'000
Vernachlässigter Unterhalt rein kubisch*					%	65	Fr.	300'000

* Diese Werte basieren auf einem dem aktuellen Ausbaustandard entsprechenden Kubikpreis und entsprechen nicht dem effektiven Investitionsbedarf (separat ermittelt ff.)

B4. Daten von Gebäude und Grundstück

Wohnhaus (Kubik Inhalt SIA116)		m3	1'005
Durchschnittlicher m3 SIA Neuwert*	455'000/1005	Fr./m3	452
Grundstück		m2	1969
*aktueller Ausbau unverändert, neu			

B5. Dienstbarkeiten (Grundbucheinträge)

Vormerkungen	Vorkaufsrecht (nicht limitiert) Frist bis: 30.06.2035 zugunsten Studerus-Fässler Franziska, 04.02.1972, weiblich, von Waldkirch SG, Thundorf
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Fahrrecht zulasten Nr. 2296, 2928, 2295, 4276 Fahrrecht zugunsten Nr. 4425 Wasserbezugsrecht zugunsten Grundstück Nr. 2298 Hagpflicht zulasten Nr. 3413, 3414, 3415, 2300 Durchleitungsrecht zugunsten Wasserversorgung Herisau Quellenrecht zulasten Grundstück Nr. 2295 Durchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 3414 Überwasserrecht zugunsten Grundstück Nr. 3414 Kanalisationsdurchleitungsrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2293, 2295, 2298, 3094, 3412, 3413, 3414, 3415, 4276, 4633, 4854, 4909

B6. Grenzen der Hausanalyse

Sinn und Zweck der Analyse

Dieser Bericht dient als Entscheidungsgrundlage für EigentümerInnen, um die Weichen für weitere Planungsschritte zu stellen.

Nicht-/Gegenstand der Analyse

Keine Gebäudeschätzung, sondern eine architektonische und wirtschaftliche Grobbeurteilung (Potenzial, Möglichkeiten und Grobkostenschätzung)

Keine detaillierte Zustandsanalyse, nur eine erste Abschätzung des heutigen Zustandes und des daraus folgenden Handlungsbedarfs und /-möglichkeiten.

Kein Vor-/oder Bauprojekt, sondern eine erste Empfehlung, eine Studie die aufzeigt, in welcher Richtung sich ein Projekt für die Liegenschaft entwickeln könnte.

Keine Überprüfung auf gefährdende Baustoffe (z.B. Asbest) und kontaminiertes Terrain.

C. Zusammenfassung

C1. Gebäude

Traditioneller Strickbau mit 2 Vollgeschossen im Wohnteil. Hauptfassade gartenseitig, südorientiert mit Fronttäfer, reduziert gestalteter Kassettenfassade und Bandfenstern. Verschiedenste Umbauphasendokumentiert und ablesbar im 20. Jahrhundert. Die ursprüngliche Substanz von Konstruktion und Verkleidungen ist stark angegriffen. Am Dachstuhl ist Wurmbefall sichtbar, zudem ist er stellenweise durch unsorgfältige Massnahmen ersetzt und amputiert worden. Das Unterdach und die Ziegellattungen sind vielerorts behelfsmässig geflickt. Die Fassadenverkleidungen und Gesimse haben durchwegs starke Erosion, sichtbare Zersetzungen durch Abwitterung. Vom Ausbau der Bauzeit sind kaum Elemente erhalten. Mehrheitlich minderwertige und konzeptlose Eingriffe aus dem mittleren und späteren 20. Jahrhundert sichtbar. Vielerorts unfachmännischer Unterhalt mit ungeeigneten Mitteln und Materialien an Unterdach, Dachstuhl und Fassadenverkleidungen feststellbar. (Einsatz von Sperrholz an Fassaden etc.) Einfache, klare Strukturen im 1. OG ablesbar.

C2. Umfeld

Das Gebäude stand ursprünglich solitär (Darstellung Siegfriedkarte). Mittlerweile ist es umgeben von Bauten aus dem 20. Jh. Die ursprüngliche Typologie ist unverändert klar ablesbar und gibt dem Gebäude eine bescheidene Prominenz.

C3. Wirtschaftlichkeit

Restwert und Unterhaltsdefizit anhand der aktuellen Bruttorendite

Die in den letzten 20 Jahren getätigten, dokumentierten Eingriffe sind teilweise massiv und kostenintensiv, ohne Nutzungsmehrwerte zu generieren. Dabei blieben insbesondere die Defizite der Gebäudehülle unbehandelt. Der Gebäuderestwert ist das Resultat der vernachlässigten Gebäudehülle und des aufgestauten Unterhaltsdefizits.

Miete aktuell maximal netto	1'300	*12	Fr.	15'600
Bruttorendite	4.5		Fr.	15'600
Gebäudewert anhand Bruttorendite	15'600	/0.045	Fr.	345'000
Gebäudewert	100%		Fr.	455'000
Landwert Landwirtschaftsland	1'100	40	Fr.	45'000
Landwert Bauland 1'969-1'100	869	300	Fr.	260'000
Total Werte NEUwertig			Fr.	760'000
Wert anhand der Verzinsung Bruttorendite			Fr.	-345'000
Rechnerisches Unterhaltsdefizit auf Basis Bruttorendite aktuell	%	90%	Fr.	415'000
Restwert, Zeitwert maximal Basis Bruttorendite aktuell	%	10%	Fr.	40'000

C4. Leerstandsrisiko

Die aktuelle Liegenschaft entspricht nicht Ansprüchen an den Standard einer durchschnittlichen Mietwohnung. Raumhöhen, Belichtung, Ausbau und insbesondere sanitärische Ausrüstungen, aber auch technische Anforderungen an Hülle und raumtrennende Elemente (Brandschutz, Wärme-/Kälteschutz, Winddichtigkeit und Schallschutz) sind ungenügend. Wir sehen in absehbarer, kurzer Zeit ein massiv wachsendes Leerstandsrisiko.

C5. Besondere Risiken und Problemfelder

Das Gebäude verlangt hohe Investitionen infolge des Unterhaltsdefizits der Hülle und notwendiger Korrekturen (Rückbau) kontraproduktiver raumorganisatorischer Massnahmen im Gebäudeinnern. Gemessen an den Möglichkeiten des Ausbaus resultieren ohne strukturelle Veränderungen (Raumgrössen und Raumhöhen) hohe Kosten, die nicht markts- und orts-/lagekonforme Mieten generieren.

C6. Fazit

Ein Projekt sollte Raumstrukturen verklären und Raumangebote verbessern. Raumgrößen und Höhen müssen mit einzelnen Eingriffen optimiert werden. Zudem sollte auch die Belichtung der Wohn- und insbesondere der Schlaf-/Arbeitsräume verbessert werden. Die bestehenden Fassaden lassen Eingriffe und Veränderungen an Fensterzahl und Größen zu, ohne den Charakter des Gebäudes massgeblich zu verändern.

C7. Empfehlung für weiteres Vorgehen

Studium von Möglichkeiten innerhalb des bestehenden Volumens. Massnahmenprüfung zur Verbesserung von Brand-/Wärme-/Schallschutz und Winddichtigkeit.

Erarbeiten eines Vorprojekts unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Objekts und der Wichtigkeit des bestehenden Bebauungsumfeldes (KO G).

Das bestehende Unterhaltsdefizit und die unsorgfältigen Eingriffe des 20. Jh. haben die historische Gebäudeteile, Konstruktion, wie Verkleidungen, massiv zerstört und beschädigt.

Ein allfälliger Teilersatzbauprojekt sollte die Kraft und Gestalt des Gründerhauses adäquat interpretieren.

D. Liegenschaftsbeschrieb - Zustand

D1. Ausgangslage

Viele Bauten im Appenzell Ausserrhoden haben einen hohen Renovationsbedarf. Einige sind als Wohnhäuser unternutzt oder stehen als Gewerberäume leer. Die Erwartungen und Ansprüche ans Wohnen und Leben haben sich verändert,

Gesellschaftliche Entwicklungen haben die Situation der Liegenschaften stark beeinflusst. Mit dem gestiegenen Wohlstand, haben sich die Ansprüche an Wohnraum gewandelt. Heute will und kann man sich mehr Raum und einen höheren Ausbaustandard leisten. Durch geschicktes Sanieren und Umbauen können Liegenschaften neu aktiviert und für das Wohnen fit und attraktiver gemacht werden. Die nachfolgenden Vorschläge verfolgen auf dieser Strategie.

D2. Bauzeitgeschichte

Das Gebäude an der Saumhalde 11 wurde vermutlich im 18. Jh. als typisches Appenzeller Bauernhaus, bestehend aus Wohnhaus mit Tütschdach und angebauter Scheune erstellt. Aufgrund seiner prägnanten Gestalt und Lage steht es als kommunales Kulturobjekt (KO G) unter Schutz.

D3. Umbauphasen, Veränderungen in Struktur und Nutzung

In den Erweiterungs-/Stall und ausgebauten Scheunenanbauten, verliert sich diese Klarheit in zufälligen Raumteilungen. Für den Einbau einer neuen Heizung gegen Ende des 20. Jh. wurden Strukturen und Substanz von Wänden und Decken im Erdgeschoss teilweise zerstört. Verschiedene neuzeitliche Treppeneinbauten und Deckendurchdringungen schädigten zudem den historischen Ausbau.

Parallel zum Teilabbruch des Stallanbaus von 2004 wurde eine Zwischendecke über der gleichzeitig neu installierten Garage eingezogen. 1999 wurde der mittlere Stall-/Scheunenanbau als Windfang und Garderobe umgenutzt, ein neuer Zugang mit Treppe zum OG geschaffen, mit dem eine separate Etagenwohnung erschlossen wurde. Zwischenzeitlich wird das Gebäude wieder als Einfamilienhaus genutzt. Der Zugang passiert über das OG, weil die Wohnräume im Süden als Kinder-/Spielzimmer genutzt werden und die Hauptwohnräume (Wohnen, Küche) ins Obergeschoss transportiert wurden.

D4. Baubeschrieb

Der zweigeschossige Strickbau mit Satteldach in Giebelstellung steht über einem gemauerten Kellergeschoss/Sockel. Innenwände und Böden sind allesamt in Holz erstellt und ebenso verkleidet. Neuzeitliche Holzfaserplatten und Gipsplattenverkleidungen an Wänden und Fertigparkette an den Böden prägen das Bild des bestehenden Ausbaus und verdecken die historische Restsubstanz.

D5. Gliederung

Das Haus steht solitär, mit flachem Satteldach und einer einseitig angebauten, dreiteiligen Scheune mit Querfirst. Einzelne unsorgfältig angesetzte Vordächer als Unterstand und Holzlager wurden längsseitig angefügt. Die Strukturen in den oberen Geschossen bleiben trotz massiver Eingriffe ablesbar.

Das Kellergeschoss nach Süden als Sockelbau sichtbar, über welchen die Halbkeller mit Bandbefensterung belichtet werden.

Die getäferte Hauptfassade gliedert sich vertikal in Bändern mit Kassettenverkleidungen, Reihenfenster und darüberliegenden Abwurfsimsen, sog. Klebedächern. Das flachgeneigte Dach ist schmucklos. Im Giebelndreieck sind die beiden Fenster lochartig eingesetzt.

Allgemein sind die aktuellen Nutzungen im Ablauf unlogisch und wenig praktisch. Die Rückführung der Erschliessung über das Erdgeschoss als Eingangsgeschoss erscheint zwingend.

D6. Bausubstanz

Sondierungen und Analysen vor Ort, sowie Rückschlüssen anhand vorhandener Umbaupläne machen ersichtlich, dass die originale Substanz an Decken und Wänden im Gebäudedinneren durch bauliche Eingriffe teilweise beschädigt wurde, oder verloren gegangen ist, anderseits an der gesamten Gebäudehülle durch stark vernachlässigten, oder unsachgemässen Unterhalt die Zerstörung, oder starke Erosion derselben festzustellen ist.

D7. Haustechnik

Letzte Eingriffe, Ersatz und Sanierungen der technischen Installationen datieren um das Jahr 2000. Einzelne Apparate wurden ersetzt.

Elektroinstallationen, Sanitäre Apparate, Installationen und Verteilungen, Ablauf, Abluft, sowie Heizungsinstallationen mit Wärmeerzeugung und Verteilungen sind teilweise wesentlich älter und sollten infolge ihres Zustands ersetzt werden. Unabhängig vom Sanierungskonzept sollte die gesamte Gebäudetechnik ersetzt werden.

D8. Energie

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Obergeschosses, den Einbauten statischer Elemente in UG und EG von Wänden, Verkleidungen und Böden, würden keine energetische Massnahmen an Fassaden und Dach realisiert. Hier besteht massiver Handlungsbedarf.

D9. Brandschutz und Schallschutz

Mit dem Ersatz von Deckenverkleidungen, Böden und Treppen wurde der Brandschutz teilweise verbessert. Den aktuellen Anforderungen vermögen die Konstruktionen im bestehenden Zustand voraussichtlich nur standhalten, wenn keine neuen Nutzungseinheiten eingefügt und das Haus weiter als Einfamilienwohnung mit Garagenanbau bewohnt wird. Die Garage mit Decke ist massiv erstellt. Zwischen Heizraum und Wohnung EG sind Wände und Decken als Brandabschnitte ausgebildet.

D10. Umgebung

Die Umgebung ist nur indirekt Gegenstand des Sanierungskonzepts. Nach Süden wird der Garten bereits gepflegt und genutzt. Nach Norden sollte die hintere Wiese besser an die Nutzungen im Erdgeschoss angebunden werden (Ausgang nach Norden über Treppe). Die Parkierungsmöglichkeiten sind vorhanden.

E. Sanierungs- und Um-/Nutzungsvorschlag - Massnahmen

E1. Grundsatz

Die aufgezeigten Defizite müssen angegangen und nach Möglichkeit eliminiert oder minimiert werden, soweit dies Technik, Kosten und historischer Bestand zulassen. Dabei scheint es sinnvoll, die bestehende Verdichtung der Nutzungen zu entflechten und aufzulockern um ein attraktiveres Raumangebot zu schaffen..

E2. Struktur und Nutzung vergl. D3

Ein Umbauprojekt sollte den Zugang zu den Hauptwohnnutzungen über EG wiederherstellen und die durchmischten Nutzungen von Wohnen im Süden und Schlafen Norden bereinigen. Damit können auch die Nasszellen auf beiden Geschossen für Schlaf und Wohnräume zugänglich und Küche, wie Wohnen wieder ab dem Foyer mit direkter Anbindung zum Garten angeordnet und genutzt werden.

E3. Baubeschrieb vergl. D4

Das gesamte Dach mit Konstruktion und Eindeckung, alle Fassadenverkleidungen, Fenster und Einfassungen, sowie die zugehörigen Unterkonstruktionen müssen vollständig erneuert werden. Eine Wärmedämmung ist nicht existent und muss inklusive den notwendigen Wind-/ und Dampfdichtungen in die bestehende Konstruktion eingefügt werden.

E4. Gliederung vergl. D5

Historische Strukturen und Gliederungen werden weitestgehend übernommen. Durch die neue aufgeräumte Positionierung von Nasszellen, Abstellraum, Arbeits-/Schlafzimmern und zweigeschossigem Wohnraum mit Zugangslaufe im EG und dem Positionieren einer neuen Treppenanlage wird die Raumorganisation entflechtet und attraktiver. Die Erdgeschossnutzung mit direktem Zugang ab Foyer und Ausgang zum Garten nach beiden Seiten wird optimiert und stärker an die Umgebung angebunden.

Mit dem Rückbau der Decke im Wohnraum über EG, gewinnt man für die Schaffung einer neuen Obergeschossesebene Freiheiten und adäquate Raumhöhen im EG und OG für alle Nutzungen, ohne die Proportionen in der Befensterung der Hauptfassade zu verändern. Die Nebenfassaden können problemlos an die neuen Höhen im Obergeschoss angepasst werden.

E5. Bausubstanz vergl. D6

Historische Elemente werden wo immer möglich erhalten und saniert. Insbesondere bei der Hüllensanierung bedeutet dies einen grossen Aufwand.

E6. Haustechnik vergl. D7

Neuinstallation der gesamten Haustechnik. Es können nur wenige Komponenten übernommen werden. (Wärmeerzeugung und Verteilung teilweise)

E7. Energie vergl. D8

Verbesserung der Winddichtigkeit und Wärmedämmungen der gesamten Hülle.

E8. Brandschutz und Schallschutz vergl. D9

Es bestehen zwei Nutzungseinheiten. Die Garage und das Wohnhaus mit ausgebauten Teilen der Scheune. Die Thematik muss bereinigt werden. Die Kostenschätzung geht nicht davon aus, Windfang und Treppenhaus vom Wohnhaus brandschutztechnisch abzutrennen.

Aufgrund der bestehenden Konstruktionen sind der interne Schall-/ und externer Lärmschutz nur mit massivem Aufwand zu bewerkstelligen. Sie sollten nur Gegenstand eines Sanierungsprojekts sein, wenn gleichzeitig Raumhöhen und Strukturen angepasst werden.

E9. Umgebung vergl. D10

Für die Umgebung sind keine Massnahmen vorgesehen.

F. Baurechtliche Situation

F1. Baurecht

Bauzone	W1, Landwirtschaftszone, Landwirtschaftsschutzzone, Kommunales Schutzobjekt, Fuss-/ und Wanderweg
Gebäude H	GH 5.00 IST 5.10, FI 7.90
Kleiner GA	kGA 4.00 IST 3.00
Grosser GA	gGA 6.00 IST 12.00 und 17.50
Strassenabstand	StA 5.00

F2. Vorabklärungen bei Behörde

Mai und Juni 2019 - a2 mit Kt. Denkmalpfleger

Das Projekt wurde mit Gemeinde und Denkmalpflege besprochen. Ohne Bedarfsnachweis aus einer vertieften Substanzanalyse besteht kein Anlass für ein Ersatzbauprojekt.

September 2019 - a2 mit Leiter HA Fredi Altherr

Unabhängig von der Ausführung eines Projekts, muss ein Gebäude an diesem Standort der ortsbaulichen Bedeutung des ersten Hauses des heutigen Weilers gerecht werden. Das heisst, das Gebäude muss im bestehenden Volumen und den Strukturen erhalten und lesbar bleiben. Die historische Restsubstanz in Prozenten wird im Bericht HA bewertet.

Dezember 2019 - a2 mit Leiter HA Fredi Altherr

Das Vorprojekt zeigt, dass ein Umbau für die Bedürfnisse einer Familie schwierig innerhalb der bestehenden Hülle zu vollziehen sind. Raumhöhen sind minimal und der Zustand ist h aufgrund des vernachlässigten, fachmännischen Unterhalts problematisch.

Januar 2020 - Leiter HA Fredi Altherr mit Gemeindebaumeister Andreas Filosi und Kt. Denkmalpfleger Hans-Ruedi Beck

Bestand

Das Haus ist für die baugeschichtliche Entwicklung des Weilers entscheidend. Der Zustand lässt Umbau und Sanierung vertretbar erscheinen. Die realisierten, wenn auch teilweise für eine Kulturobjekt unpassenden und trotzdem teuren Massnahmen scheinen solide ausgeführt.

Projektskizze

Die Projektskizze ist ein Vorschlag für eine weitere Nutzung. Die 2-seitige Galerie ermöglicht grössere Raumhöhen und stellt gleichzeitig die Statik des Strickbaus sicher. Alternativ könnte der Boden über dem Kellergeschoss zugunsten der Raumhöhe EG auf UK Sturz Kellerfenster abgesenkt werden. Der Dachausbau für das Bad OG im Scheuteil soll mit einer Schleppgaube parallel zum Hauptdach formuliert werden. Der bestehende, rückwärtige Vorbau mit best sep. WC (neue Zugangslaube) soll neu traufseitig parallel zum First Hauptdach verlaufen.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis der aktuellen Unterlagen kann keine Schutzentlassung in Aussicht gestellt werden. Das Gebäude muss insbesondere aus ortsbaulichen Überlegungen erhalten bleiben (identitätsstiftend) Es sollte entsprechend saniert werden. Zudem könnte der heutige Baubestand mit den Massnahmen des Vorprojekts weiter genutzt und umgebaut werden.

Ein Schutzentlassungsgesuch an die Gemeinde bleibt weiterhin möglich. Die Denkmalpflege würde bei einem allfälligen Gesuch um Schutzentlassung von der Gemeinde um eine Stellungnahme gebeten. Vom Gesuchsteller wäre eine weitergehende Begründung für den Abbruch und Ersatzbau, in Ergänzung zur Hausanalyse, notwendig.

G. Bilderbogen

- A Statische Elemente, Tragwerk
- B Aussenwände mit Fassadendeckung
- C Dach mit Eindeckung
- D Treppen
- E Wände innen (Verkleidungen)
- Wände aussen (Innenverkleidungen)

- G Decken und Böden
- H 230 Elektroinstallationen
- I 240 Heizungsinstallationen
- K 250 Sanitärinstallationen
- L 420 Umgebungsarbeiten

A Statische Elemente, Tragwerk



Statik im Gebäude ohne sichtbares Versagen.



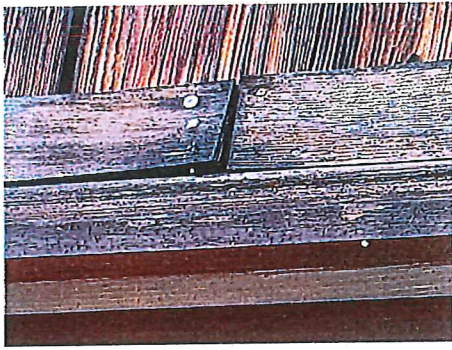
Ofenfundament im IG ursprünglich, teilweise grosse Durchbiegungen der Decken und Abstützungen.

B Aussenwände mit Fassadendeckung

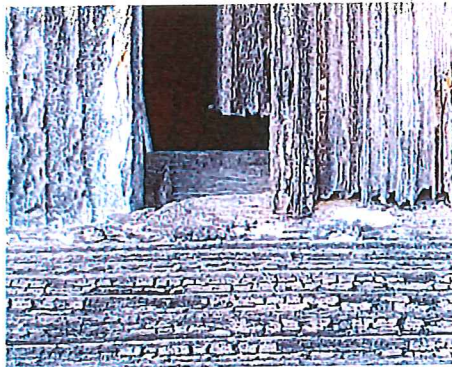


Fassadenreparaturen sind unsachgemässe Flickarbeiten mit Pavatex und Sperrholz.

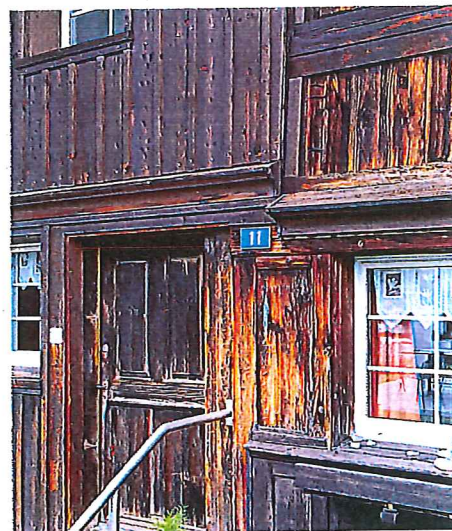




Viele innere und äussere, sichtbare schadhafte, undichte Stellen. Die Fassaden müssen aussen komplett neu aufgebaut werden.



Eternit aus den 50igern. Viele örtliche Flickarbeiten

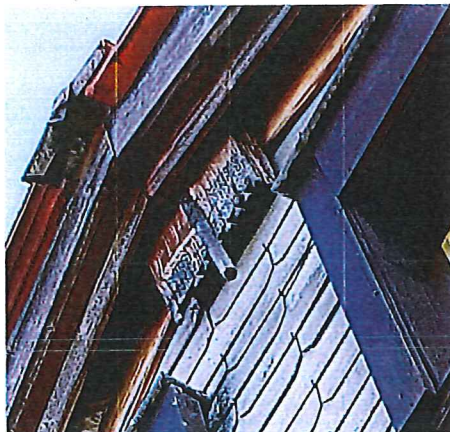
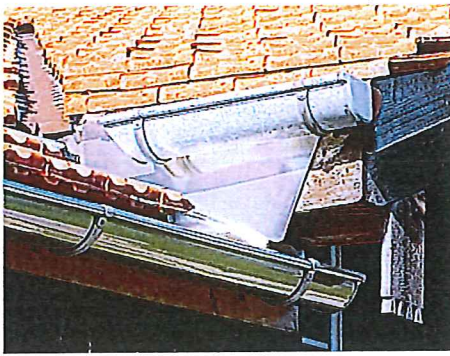


C Dach mit Eindeckung



Einzelne Untergurten zur Verstärkung der Sparren





Viele einzelne Flickarbeiten und Provisorien an Blechen und Eindeckungen.



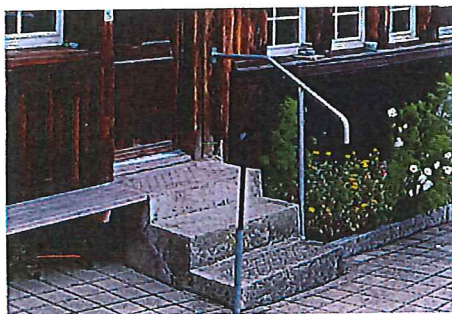
Der Dachstuhl hat im angebauten Scheunenteil kaum ursprüngliche Substanz und ist vielerorts unsachgemäss erweitert und verstärkt. Ein neues Dach wäre generell sinnvoll im ganzen Anbauteil. Dämmung und Eindeckung am Hauptdach Ersetzen und Ergänzen (nur teilweise vorhanden).



D Treppen



Neuzeitliche Treppen. Keine ursprünglichen Treppen erhalten. Auf bestehende Treppenanlagen muss aus denkmalpflegerischen Gründen keine Rücksicht genommen werden. Die alte Zugangstreppe ab Garten Süd kann erhalten und mit einem Terrassenrost ergänzt werden.



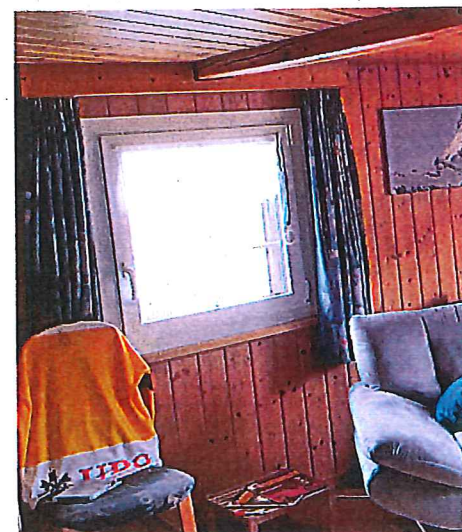
E Wände innen (Verkleidungen)



Innere Verkleidungen sind weitestgehend nicht historisch und nicht schützenswert. Einzelne Einbauten und Türen im EG sind erhalten und könnten restauriert werden.

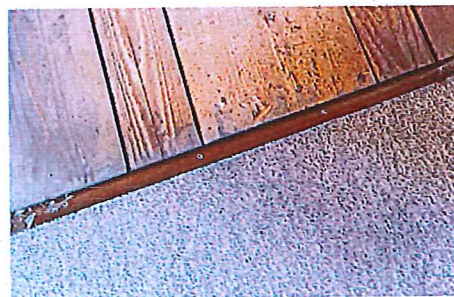


E Wände aussen



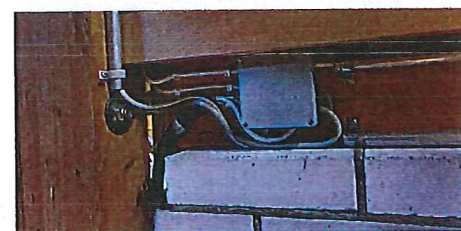
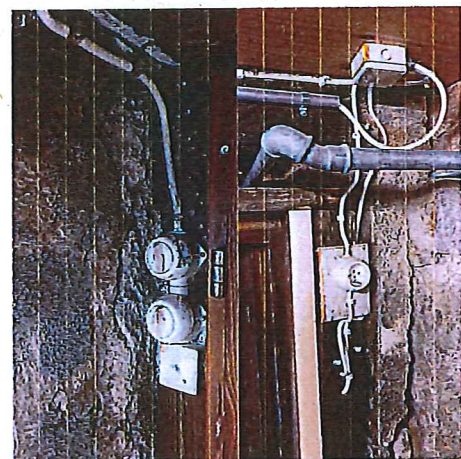
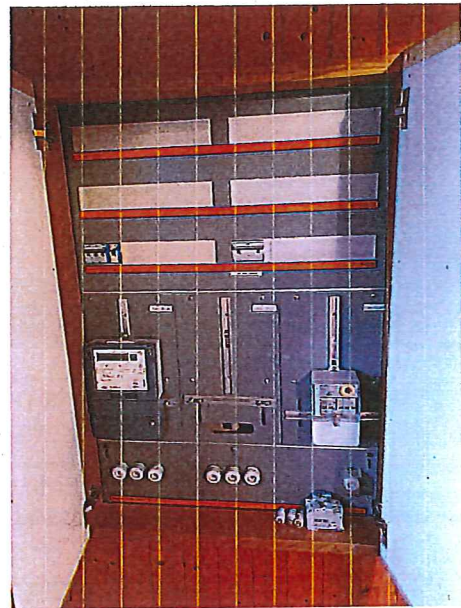
Aussenwände sind mit industriellem Täger aus dem späten 20. Jh. verkleidet. Dämmungen und Dichtungen fehlen meist.

G Decken und Böden



Dielenböden unter den aktuellen Belägen vermutlich bei Raumänderungen beschädigt.

H 230 Elektroinstallationen



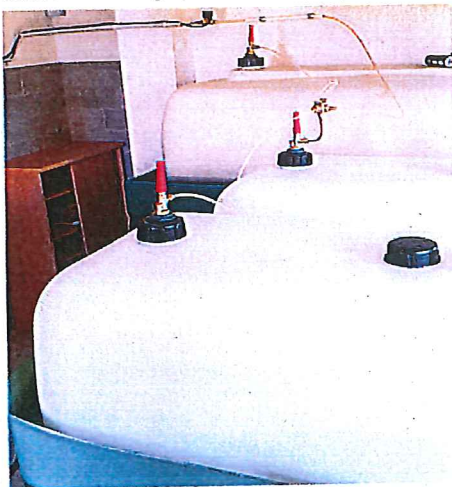
I 240 Heizungsinstallationen



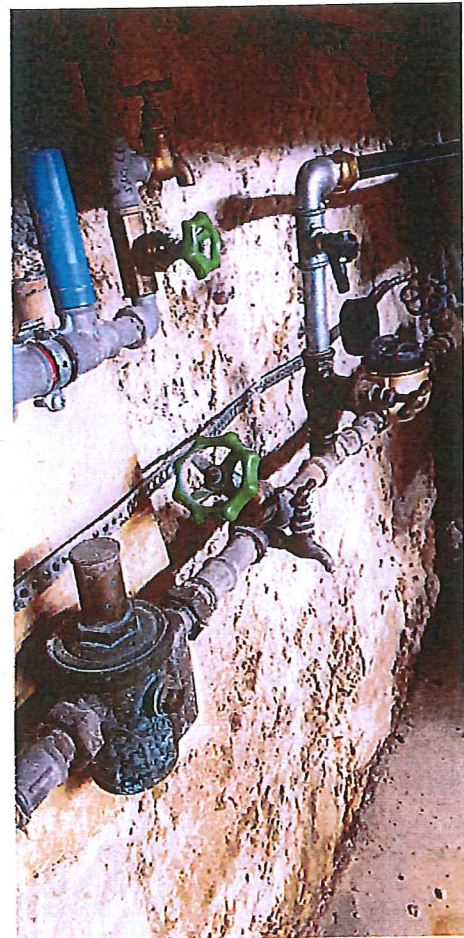
Kachelofen, nicht historisch



Ölheizung, funktionstüchtig, erhalten möglich, auch in niedrigerem Keller (h 200) möglich



K 250 Sanitärinstallationen



Wasserverteilung korrosiv, Ersatz notwendig

L 420 Umgebungsarbeiten



Zementplattenbeläge im südlichen Garten stören die typische Erscheinung, entsprechen aber den Ansprüchen an die Nutzung der Aussenplätze.

H. Investitionsbedarf Renovation

Die zu erwartenden Investitionen sind nach Elementen ermittelt und gegliedert. Die Planungskosten und MWST sind in den Elementkosten eingerechnet/ausgewiesen.

Instandsetzung und umbau			BASIS			Vorprojekt			14.11.19				
Kostenschätzung nach Elementen			Genauigkeit			±/- 20%							
V1	Instandstellung/defizit		Instandstellung Wohnhaus als Einfamilienhaus mit Garage							Blatt -1-			
BKP	Pos.	Beschrieb	Ausmass	Ausmass	Ausmass	per	Fr	faktor	U'halt	Energie	Brands.	Komfort	
Schall													
Wärme													
211	A	Abbrüche Vordächer, Innenwände ca 100 m2	1.00	1.00	1.00	15'000	15'000		15'000	15'000			
211	A	Abbrüche Heizungskeller Betonrückbau	1.00	1.00	1.00	5'000	5'000		5'000	5'000			
215	B	abbruch und instanstellen fassaden n	16.40	6.00	98.40	600	25'380		25'400	16'900	4'300	2'100	
215	B	abbruch und instanstellen fassaden o	9.40	4.50	42.30	600	5'100		5'100	3'400	900	400	
215	B	abbruch und instanstellen fassaden w	1.70	5.00	8.50	600	52'800		52'800	35'200	8'800	4'400	
215	B	abbruch und instanstellen fassaden s	12.80	5.50	70.40	750	4'830		4'800	3'200	800	400	
215	B	abbruch und instanstellen fassaden n Scheune	2.30	3.50	8.05	600	7'000		7'000	4'700	1'300	500	
215	B	abbruch und instanstellen fassaden s Scheune	5.00	3.50	17.50	400	73'625		73'600	49'100	12'300	6'100	
224	C	dach abbruch und instandstellung	15.50	9.50	147.25	500	73'625		73'600	49'100	12'300	6'100	
224	C	dach abbruch und instandstellung Scheune n	4.00	3.50	14.00	500	7'000		7'000	4'700	1'300	500	
224	C	dach abbruch und instandstellung Scheune s	9.00	5.50	49.50	500	24'750		24'700	16'500	4'200	2'000	
224	C	dach abbruch und instandstellung gaube	6.00	4.50	27.00	500	13'500		13'500	9'000	2'300	1'100	
214	D	Treppe mit Podest	1.00	1.00	1.00	10'000	10'000		10'000	6'700	1'700	800	
214	D	Auszugstreppe/Spartreppe(Kistenreppe)	1.00	1.00	1.00	5'000	5'000		5'000	3'300	900	400	
214	E	Innenwände EG-DG aussenseitig	37.00	5.50	203.50	120	24'420		24'400	16'300	4'100	2'000	
214	E	Innenwände EG	44.00	2.30	101.20	100	10'120		10'100	6'700		3'400	
214	E	Innenwände OG	42.00	2.00	84.00	100	8'400		8'400	5'600		2'800	
214	E	Innenwände DG	14.00	2.00	28.00	100	2'800		2'800	1'900		900	
214	G	decke ug	10.00	7.50	75.00	500	37'500		37'500	25'000	6'300	3'100	
214	G	Boden eg auf bestehende Fundamente	7.50	7.50	56.25	200	11'250		11'300	7'500	3'800		
214	G	decke eg	4.00	17.00	68.00	450	30'600		30'600	20'400	5'100	2'600	
214	G	decke og	8.00	10.50	84.00	450	37'800		37'800	25'200	6'400	3'100	
273	F	einbauten eg kü	8.00	1.00	8.00	1'100	8'800		9'000	6'000		3'000	
273	F	schränke kü	4.00	1.00	4.00	750	3'000		3'000	2'000		1'000	
273	F	lüren eg-dg	12.00	1.00	12.00	1'500	18'000		18'000	12'000		6'000	
273	F	schränke eg,og	5.00	4.00	20.00	700	14'000		14'000	4'000		10'000	
273	F	Garderoben und Schrankneinbauten eg, Arbeiten og	12.00	1.00	12.00	700	8'400		8'400	1'200		7'200	
230	H	elektrisch und beleuchtung einheitspreis	2.00	1.00	2.00	12'500	25'000		25'000	18'000	2'000	5'000	
240	I	heizung erzeugung,boiler	1.00	1.00	1.00	18'000	18'000		18'000	16'000	2'000		
240	I	heizung verteilung	1.00	350.00	350.00	40	14'000		14'000	12'000	2'000		
240	I	heizung rad bad	2.00	1.00	2.00	1'500	3'000		3'000			3'000	
250	K	sanitär apparat mit installation	6.00	1.00	6.00	5'000	30'000		30'000	25'000		5'000	
250	K	sanitär küchen	1.00	1.00	1.00	2'000	2'000		2'000	2'000			
250	K	sanitär Apparate	1.00	1.00	1.00	7'000	7'000		7'000	7'000			
420	L	umgebungsarbeiten	25.00	3.00	75.00	150	11'250		11'200	11'200			
									0				
Total							647'950		648'000	446'800	82'800	35'600	
Honorar ca %				15			%		100	69	13	5	
Honorar ca				647'950			97'193						
Nebenkosten ca %				3			19'439						
Honorare und Nebenkostn							116'631		0		118'400		
Total KS							764'581		648'000	446'800	82'800	35'600	

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| A | Statische Elemente, Tragwerk | G | Wände Innen EG (red. Aufwand) |
| B | Aussenwände mit Fassadendeckung | H | 230 Elektroinstallationen |
| C | Dach mit Eindeckung | I | 240 Heizungsinstallationen |
| D | Treppen | K | 250 Sanitärinstallationen |
| E | Wände innen (Verkleidungen) | L | 420 Umgebungsarbeiten |
| F | Wände aussen (Innenverkleidungen) | | |

I. Wirtschaftlichkeitsberechnungen

11. Restwert und Ertragswertberechnungen auf Basis Elementkosten H «V1»

Korrekturfaktoren Haus-Analyse Kapitalisierungssatz Wegleitung für Experten,

21. 05. 2012

> Bei Eigennutzung

4.5 %

> Korrektur bei Realisierung sehr grossem Unterhaltsrückstau plus sehr grosse Investitionen

+ 2.0 %

Vorbemerkung:

- > Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung dient dem Vergleich unterschiedlicher Sanierungs-Szenarien.
- > Die vorliegende Grobschätzung des Ertragswertes ist keine Verkehrswertschätzung.
- > Aufgrund der detaillierten Erfassung der Baumassnahmen bildet die Tabelle ein detaillierteres Bild als standardisierte Gebäudeschätzungen ab.
- > Eine direkte Ableitung von Markt- und Kaufpreisen oder steuerlichen Werten ist nicht möglich.

1. Investitionsbedarf

	Angaben in SFR. inkl. MWST.; Honorare und Nebenkosten		
	Realisierung aufgelaufener Unterhalt:	Realisierung Techn. Verbesserungen: Energie Brandschutz	Realisierung Nutzungsänderung Verwaltung: Schall-/Wärmeschutz Komfort
A statische Elemente, Abbrüche	20'000	0	0
B Fassaden ohne innere Verkleidungen	112'000	42'000	14'000
C Dach, Bedachung	79'000	30'000	10'000
D Treppen, Transportanlagen	10'000	4'000	1'000
E Innenwände Fassaden innere Verkleidungen	30'000	6'000	9'000
F Einbauten, Türen	25'000	0	27'000
G Decken, Böden	78'000	30'000	9'000
H Elektroinstallation	18'000	2'000	5'000
I Heizungsinstallation	28'000	4'000	3'000
K Sanitärinstallation	34'000	0	5'000
L Umgebung	11'000	0	0
W Nebenkosten und Honorare	80'000	21'000	15'000
Summen	525'000	139'000	98'000
Total aufgelaufener Unterhalt 525'000			
Total technische Verbesserung 664'000			
Total Nutzungsänderung 762'000			

2. Ertragswert

Bruttoertrag	Flächen NGF bestehend	Projekt	Heutige Mieten* Preis/m2a	Erzielbare Mieten** Preis/m2a	Erzielbare Mieten** Preis/m2a
UG	0.0	0.0	75	0	180
EG	102.0	115.0	75	7'650	150
OG	84.0	73.0	75	6'300	150
DG	21.0	21.0	75	1'575	150
Total	207.0	209.0			
Summe Bruttoertrag			15'525	31'350	37'620
			Metzins mittelfristig gefährdet (Ja/Nein):	Metzins mittelfristig gefährdet (Ja/Nein):	Metzins mittelfristig gefährdet (Ja/Nein):
			Ja	Nein	Nein
			6.5%	5.5%	4.5%
Kapitalisierungssatz***					
Ertragswert (Grobschätzung)			238'846	570'000	836'000

3. Gebäuderestwert

Ertragswert	238'846	570'000	836'000
Investitionsbedarf	525'000	664'000	762'000
Resultierender Gebäuderestwert ****	-286'154	-94'000	74'000

Bemerkungen:

- * Nach Angabe Hauseigentümerin dieser Hausanalyse
- ** Objektspezifische, marktbezogene Annahme, vorbehaltlich mietrechtlicher Bestimmungen
- *** Kapitalisierungssatz abhängig von Eigen- bzw. Fremdnutzung, Kapital- und Bewirtschaftungskosten, Unterhalt, Abschreibungen, Mietzinsrisiko etc.
- **** Ist der rechnerische Gebäuderestwert negativ, wird 0 eingesetzt.

Hinweise:

- > Für die Ermittlung der effektiven Rendite (also der Nettorendite) auf dem investierten Eigenkapital wird zusätzlich noch der Eigenkapitalanteil sowie die effektive Fremdfinanzierung mit dem Fremdkapitalzins benötigt.

12. Übersicht Investitionsbedarf

Detaillierte Ermittlung der Elemente unter „Investitionsbedarf“ ausgewiesen

Variante 1 – V1

		Anteil		
Aufgelaufener Unterhalt (Instandsetzung vergl. Tabelle H1.)	%	69	Fr.	525'000
Technische und energetische Verbesserungen	%	18	Fr.	139'000
Nutzungsänderung (Umbau)	%	13	Fr.	98'000
Total Investitionsbedarf	%	100	Fr.	762'000

13. Begriffsklärungen

- Beim **aufgelaufenen Unterhalt** handelt es sich um Investitionen für dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten zur längerfristigen Werterhaltung der Bausubstanz. Dazu gehören z.B. Renovationen von Bädern und Küchen, Ersatz des Heizkessels, Unterhalt an Sockel, Fassaden, Fenstern und Dach.
- Die **technischen und energetischen Verbesserungen** sind Investitionen, die einen Mehrwert erbringen, der ganz oder teilweise auf die Mieten übertragen werden kann. Dazu gehören Massnahmen wie Wärmedämmungen der Gebäudehülle, Schalldämmungen und Brandschutz zwischen Mieteinheiten, Verbesserungen der Haustechnik (auch alternative Energien).
- Unter **Nutzungsänderungen** werden Investitionen erfasst, welche die Ertragslage der Liegenschaft verbessern und sichern können. Hier werden alle Um- und Ausbauten erfasst.

14. Mutmassliche Beiträge

Beiträge der Denkmalpflege müssen vor Baueingabe abgeklärt werden. grundsätzlich können nur sanierte, oder nach den Vorgaben der Denkmalpflege ersetzte Bauteile subventioniert werden. ein Ersatzbau ist nicht subventionsberechtigt.

K. Kosteninterpretation

K1. Effektiver Kubikmeterpreis Bestand saniert nach H (Vorprojekt V1) nach B3. Und B4.

Die Annahme eines Kubikmeterpreis nach SIA ist entscheidend für die Ermittlung von Erstellungskosten und Sanierungsbedarf.

Wohnhaus (Kubik Inhalt SIA116)	m3	1'005
Dachausbau neu 3.00*4.00*6.00	m3	70
Umbau, Sanierung	m3	1075

K11. Nur Sanierung ohne Verbesserungen

UG	b*I*h	8.20	10.00	2.10	m3	85	250	21'000
EG,OG,DG mit Nutzungs-/ und technischen Verbesserungen								525'000
EG Scheune kalt		7.50	8.00	3.50	m3	210	150	32'000
Total ohne Nutzungs-/ und technischen Verbesserungen						1075	537	578'000

Durchschnittlicher m3 SIA saniert	578'000/1075	Fr./m3	118 %	537
Durchschnittlicher m3 SIA Neuwert*	455'000/1005	Fr./m3	100 %	452
*Neuwert rein kubisch mit aktuellem Ausbau				
Mehrwert/Mehrkosten effektive Sanierung und Instandstellung				
Anstelle eines gleichwertigen Neubaus		Fr./m3	18 %	85

K12. mit Nutzungs-/ und technischen Verbesserungen

UG	b*I*h	8.20	10.00	2.10	m3	85	250	21'000
EG,OG,DG mit Nutzungs-/ und technischen Verbesserungen								762'000
EG Scheune kalt		7.50	8.00	3.50	m3	210	150	32'000
Total mit Nutzungs-/ und technischen Verbesserungen						1075	758	815'000

Durchschnittlicher m3 SIA saniert	815'000/1075	Fr./m3	758
Durchschnittlicher m3 SIA Neuwert*	455'000/1005	Fr./m3	452
*Neuwert rein kubisch mit aktuellem Ausbau			
Mehrwert/Mehrkosten effektive Sanierung und Instandstellung		Fr./m3	306

K2. Geschätzte Neubaukosten/Anlagekosten als Vergleich zur Sanierung

UG	b*I*h	8.20	10.00	2.10	m3	85	250	<u>21'000</u>
Investitionen Neubau								
EG,OG,DG						780	680	530'000
Abbrüche								20'000
Dacheindeckung und Fassaden der Nebengebäude								33'000
Nebenkosten, Honorare Abbruch, Dach und Fassaden zusätzlich						%	3	25'000
Umgebung								12'000
Investition Ersatzbau im Vergleich								620'000
EG Scheune kalt		7.50	8.00	3.50	m3	210	150	<u>32'000</u>
Total Ersatzbaukosten						1075	626	673'000
Durchschnittlicher m3 SIA saniert	673'000/1075					Fr./m3		626
Mehrkosten im Vergleich zu Sanierungs-/Umbaukosten								142'000

L. Überlegungen zur Weiterarbeit

Auszug aus den Überlegungen erarbeiteten Punkten

C7. Empfehlung für weiteres Vorgehen

Studium von Möglichkeiten innerhalb des bestehenden Volumens. Massnahmenprüfung zur Verbesserung von Brand-/Wärme-/Schallschutz und Winddichtigkeit.

Erarbeiten eines Vorprojekts unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Objekts und der Wichtigkeit des bestehenden Bebauungsumfeldes (KO G).

Das bestehende Unterhaltsdefizit und die unsorgfältigen Eingriffe des 20. Jh. haben die historische Gebäudeteile, Konstruktion, wie Verkleidungen, massiv zerstört und beschädigt.

Ein allfälliger Teilersatzbauprojekt sollte die Kraft und Gestalt des Gründerhauses adäquat interpretieren.

E2. Struktur und Nutzung vergl. D3

Ein Umbauprojekt sollte den Zugang zu den Hauptwohnnutzungen über EG wiederherstellen und die durchmischten Nutzungen von Wohnen im Süden und Schlafen Norden bereinigen. Damit können auch die Nasszellen auf beiden Geschossen für Schlaf und Wohnräume zugänglich und Küche, wie Wohnen wieder ab dem Foyer mit direkter Anbindung zum Garten angeordnet und genutzt werden.

E3. Baubeschrieb vergl. D4

Das gesamte Dach mit Konstruktion und Eindeckung, alle Fassadenverkleidungen, Fenster und Einfassungen, sowie die zugehörigen Unterkonstruktionen müssen vollständig erneuert werden. Eine Wärmedämmung ist nicht existent und muss inklusive den notwendigen Wind- und Dampfdichtungen in die bestehende Konstruktion eingefügt werden.

E4. Gliederung vergl. D5

Historische Strukturen und Gliederungen werden weitestgehend übernommen. Durch die neue aufgeräumte Positionierung von Nasszellen, Abstellraum, Arbeits-/Schlafzimmern und zweigeschossigem Wohnraum mit Zugangslaube im EG und dem Positionieren einer neuen Treppenanlage wird die Raumorganisation entflechtet und attraktiver. Die Erdgeschossnutzung mit direktem Zugang ab Foyer und Ausgang zum Garten nach beiden Seiten wird optimiert und stärker an die Umgebung angebunden.

Mit dem Rückbau der Decke im Wohnraum über EG, gewinnt man für die Schaffung einer neuen Obergeschosssebene Freiheiten und adäquate Raumhöhen im EG und OG für alle Nutzungen, ohne die Proportionen in der Befensterung der Hauptfassade zu verändern. Die Nebenfassaden können problemlos an die neuen Höhen im Obergeschoss angepasst werden.

M. Unterschriftenblatt

Haus-Analyse erhalten:

HauseigentümerIn:


Beat Fässler


Cornelia Fässler

Datum: 13.12.2019 Unterschrift der

Experten:

a2 architekten ag
Christoph Stauffer



Datum 12.12.2019 Unterschrift

Die Haus-Analyse wird in 5 Exemplaren ausgestellt:

HauseigentümerIn	:	2 Exemplare
ExpertIn		1 Exemplar
Gemeinde:		1 Exemplar (über Geschäftsstelle)
Geschäftsstelle Haus-Analyse	:	1 Exemplar (inkl. pdf)

N. Anhang

N.1 Bestandesaufnahmen

Kataster		1:500	100 A
Zonenplan		1:500	100 D
UG	Bestand	1:100	101 A
EG	Bestand	1:100	102 A
OG	Bestand	1:100	103 A
DG	Bestand	1:100	104 A
Schnitte	Bestand	1:100	105 A
Fassade S, W	Bestand	1:100	106 A
Fassade N, O	Bestand	1:100	107 A

N2. Zustandsanalyse

UG	Zustand	1:100	101 C
EG	Zustand	1:100	102 C
OG	Zustand	1:100	103 C
DG	Zustand	1:100	104 C
Schnitte	Zustand	1:100	105 C
Fassade S, W	Zustand	1:100	106 C
Fassade N, O	Zustand	1:100	107 C

N3. Skizzen, Lösungsvorschlag

UG	VP	1:100	101 B
EG	VP	1:100	102 B
OG	VP	1:100	103 B
DG	VP	1:100	104 B
	Treppe		104 D
Schnitte	VP	1:100	105 B
Fassade S, W	VP	1:100	106 B
Fassade N, O	VP	1:100	107 B

N.1 Bestandesaufnahmen

Kataster		1:500	100 A
Zonenplan		1:500	100 D
UG	Bestand	1:100	101 A
EG	Bestand	1:100	102 A
OG	Bestand	1:100	103 A
DG	Bestand	1:100	104 A
Schnitte	Bestand	1:100	105 A
Fassade S, W	Bestand	1:100	106 A
Fassade N, O	Bestand	1:100	107 A



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'740'838, 1'250'014

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
12.11.2019

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.100 A
bestand
kataster
massstab 1:500

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

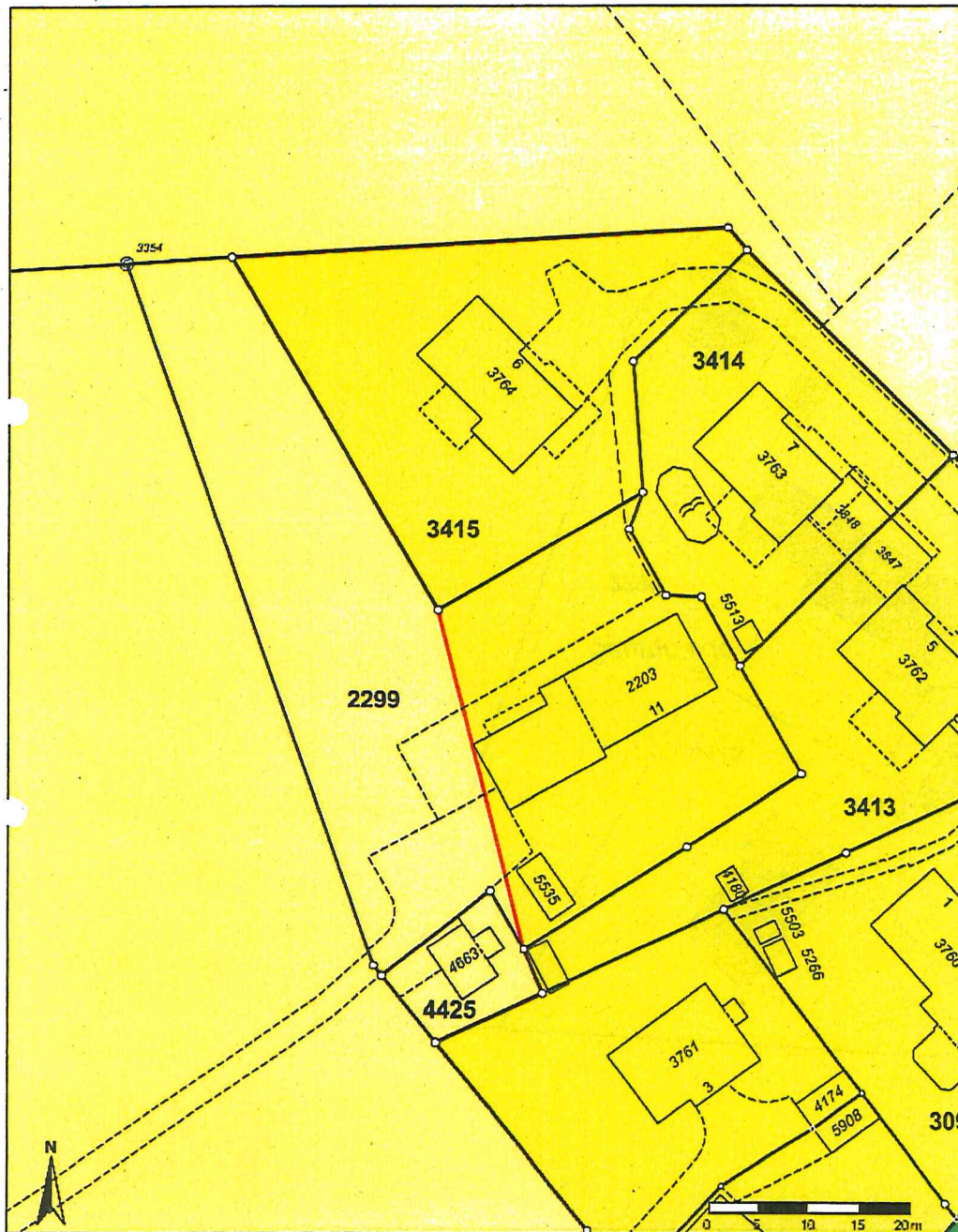
bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

Zonenplan, kantonale Darstellung Kt



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'740'834, 1'250'019

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
05.03.2019

Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Baugebiet

Baugebiet

Baulinie AR

Baulinie

Gewässerabstandslinie

Waldabstandslinie

Weitere

Waldfeststellung AR

Waldfeststellung im Bereich der Bauzone

Grundnutzungsfläche AR

Kernzone DK

Kernzone K

Kernzone K2

Kernzone K3

Kernzone K4

Wohnzone W / W1 / W1.1 / W1.4 / W1.8 / WE / W2a / W2.0 / W35

Wohnzone W2 / W2b / W45

Wohnzone W3 / W60 / W3a / W3b

Wohnzone W4

Wohnzone W5

Wohnzone W6

Wohn- und Gewerbezone WG / WG1 / WG35

Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG2.0 / WG 2.4 / WG45

Wohn- und Gewerbezone WG3 / WG60

Wohn- und Gewerbezone WG4

Wohn- und Gewerbezone WG5

Wohn- und Gewerbezone WG6

Gewerbezone GE / GE1

Gewerbezone GE2

Gewerbezone GE3 / GEA

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.100 D
bestand
zonenplan
massstab 1:500

bearbeitung

christoph stauffer

datum

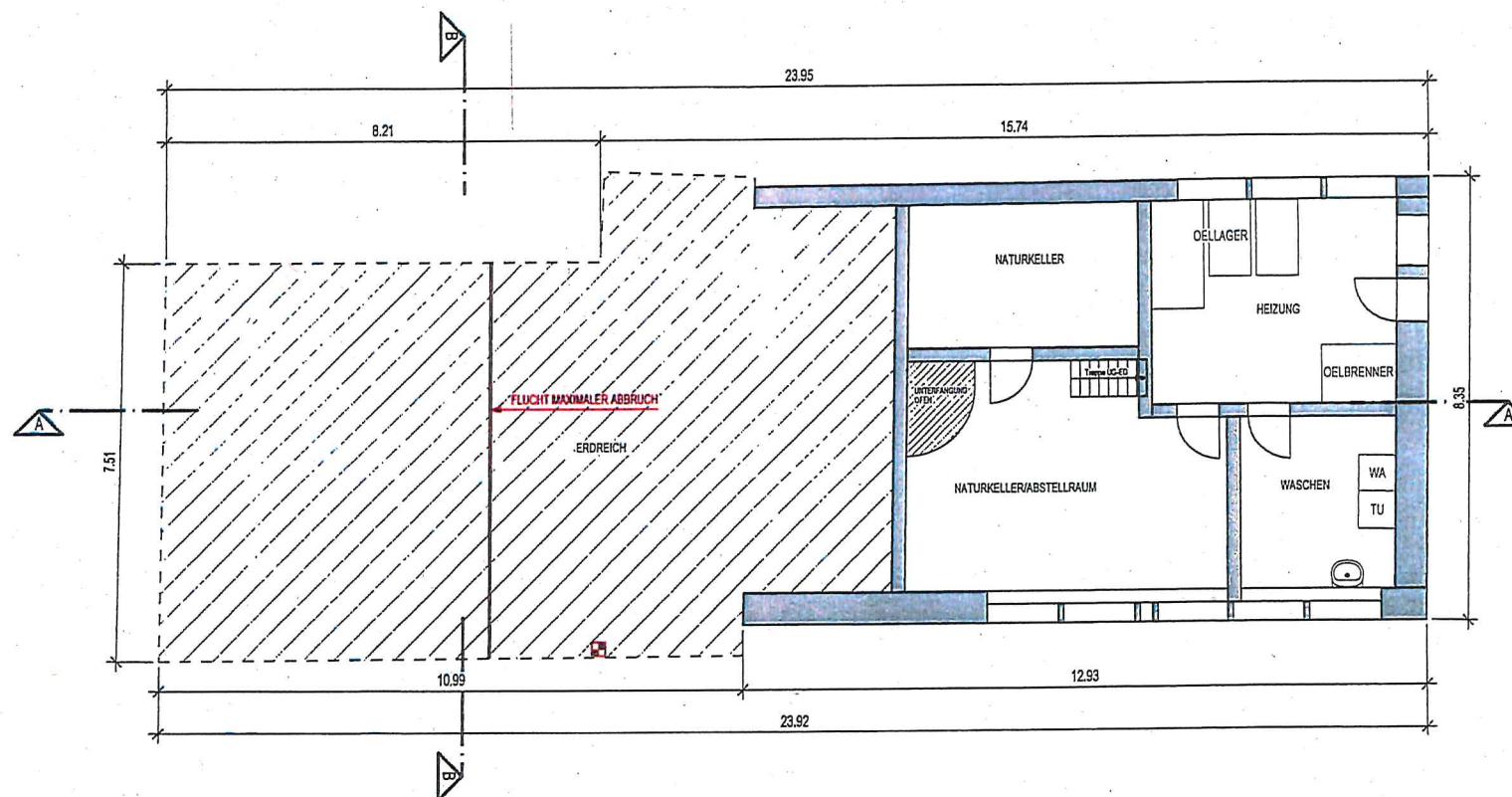
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.101 A
bestand
untergeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

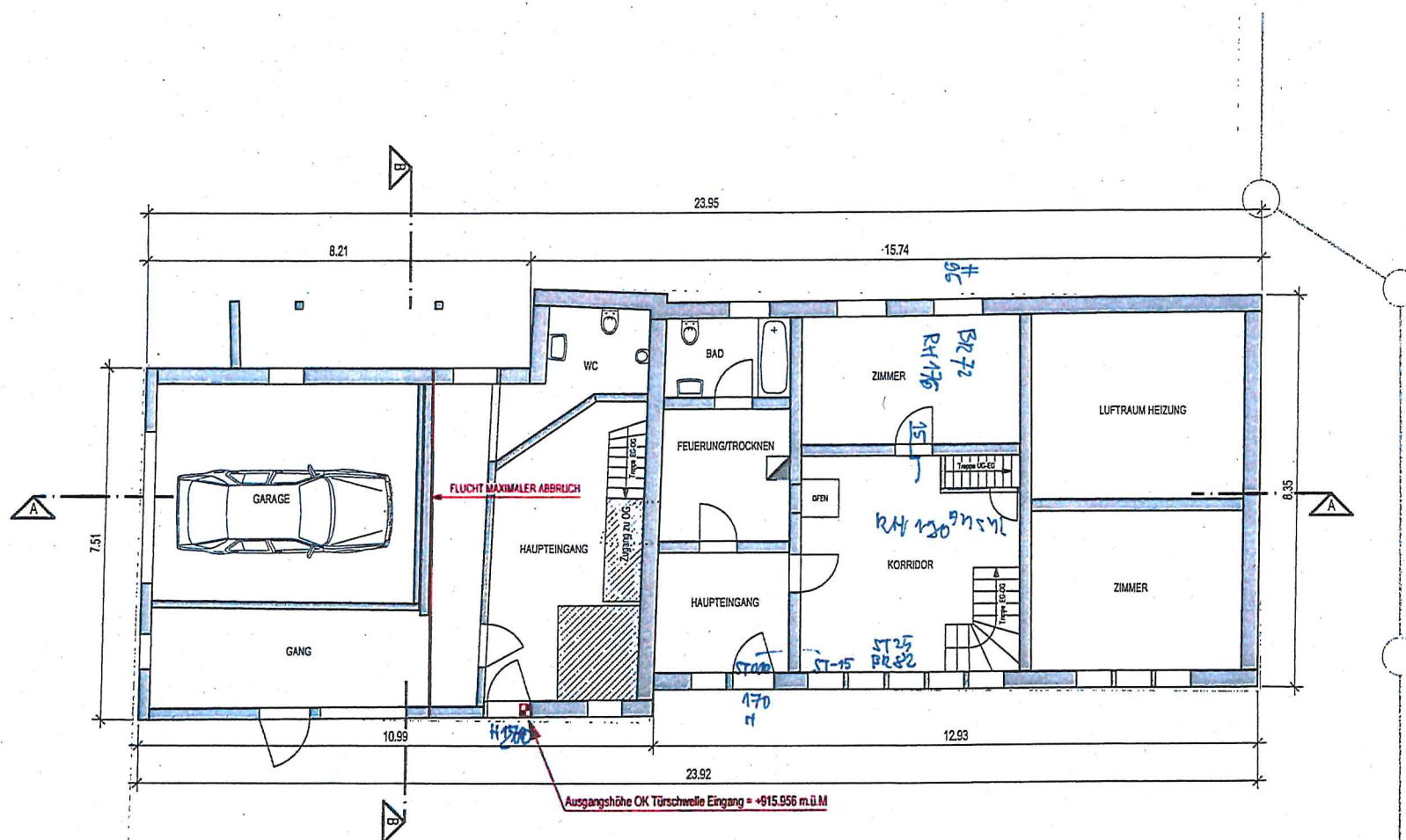
cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.102 A
bestand
erdgeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

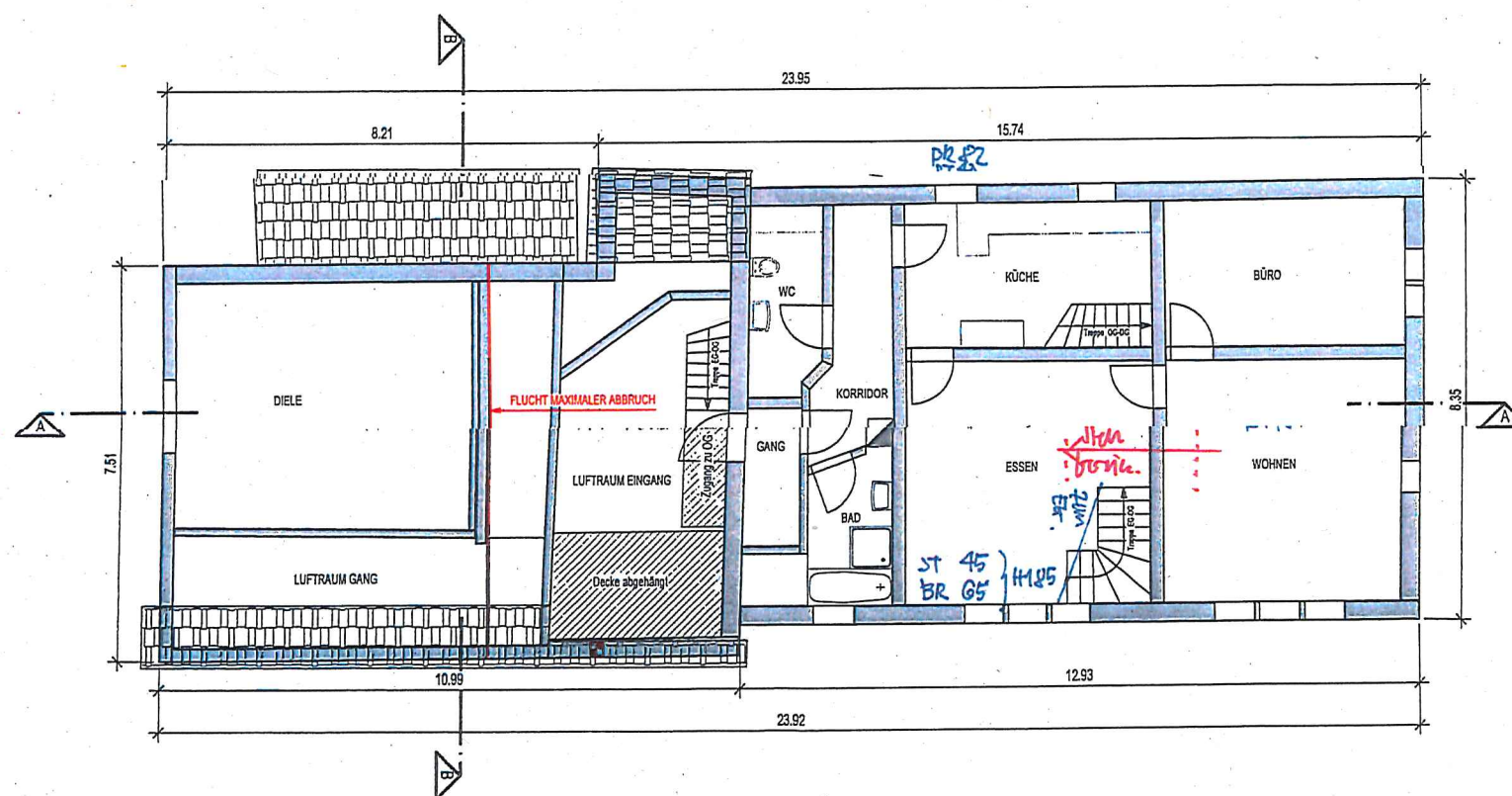
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.103 A
bestand
obergeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.104 A
bestand
dachgeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

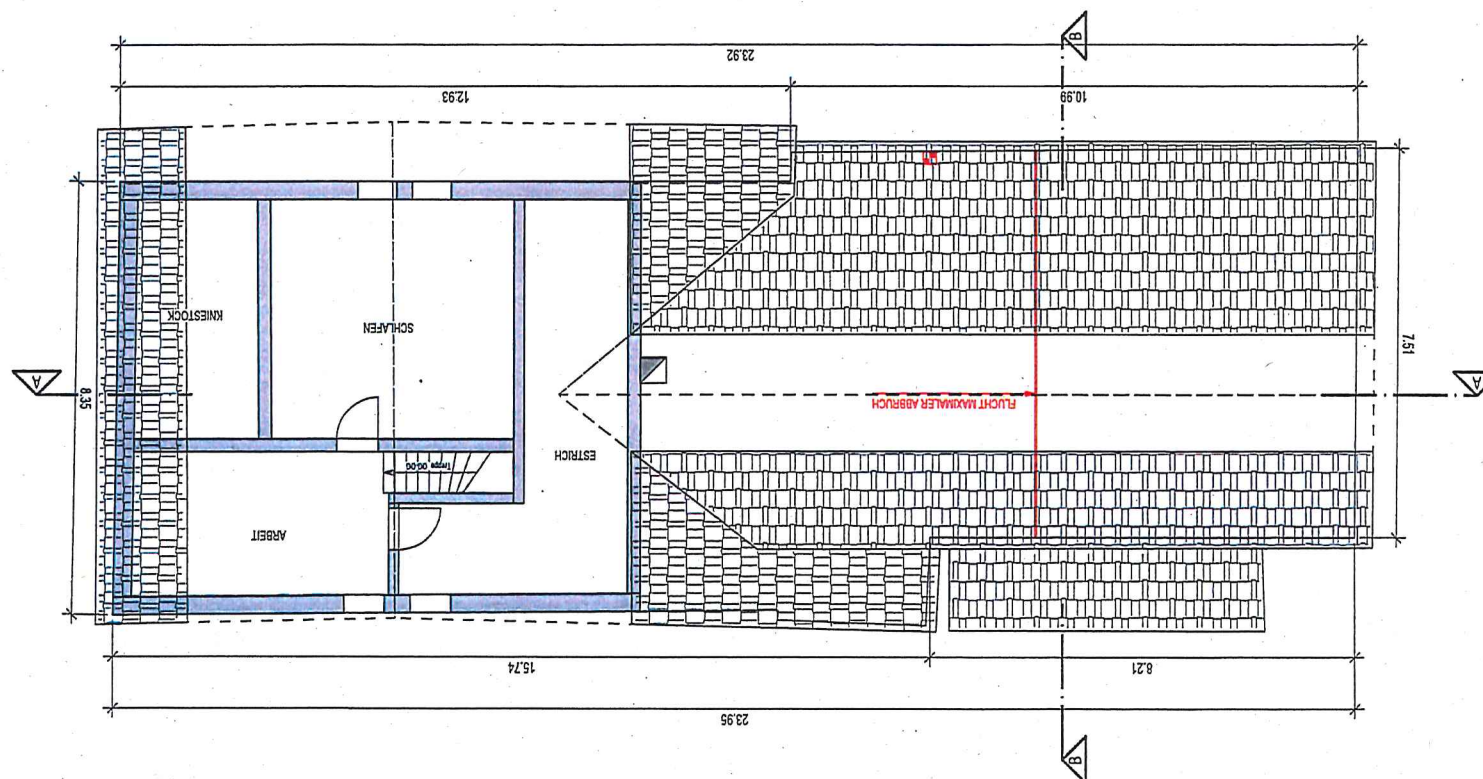
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

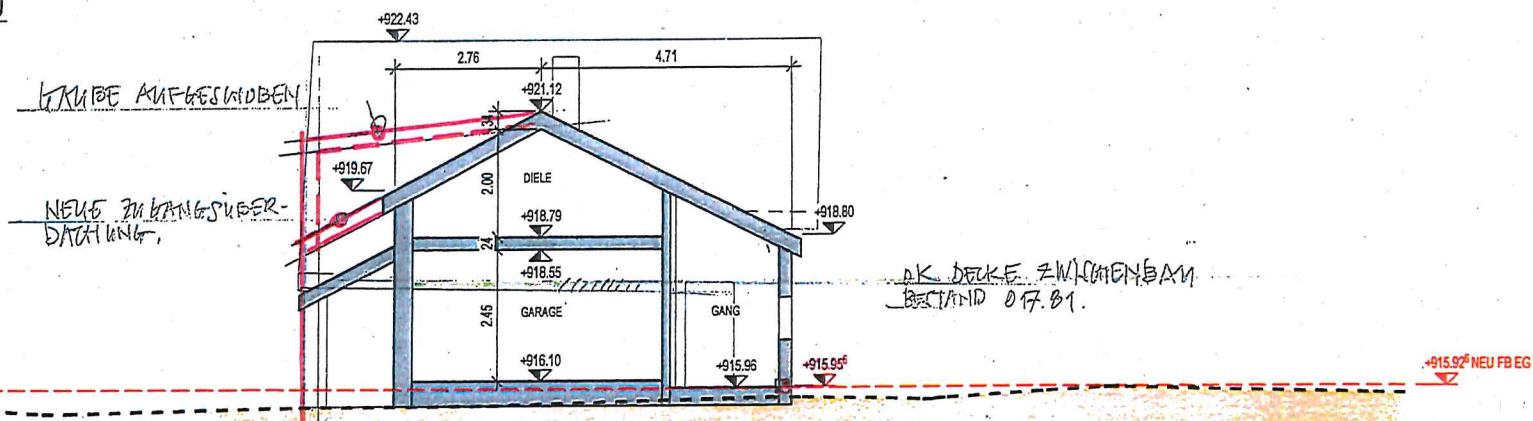
cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

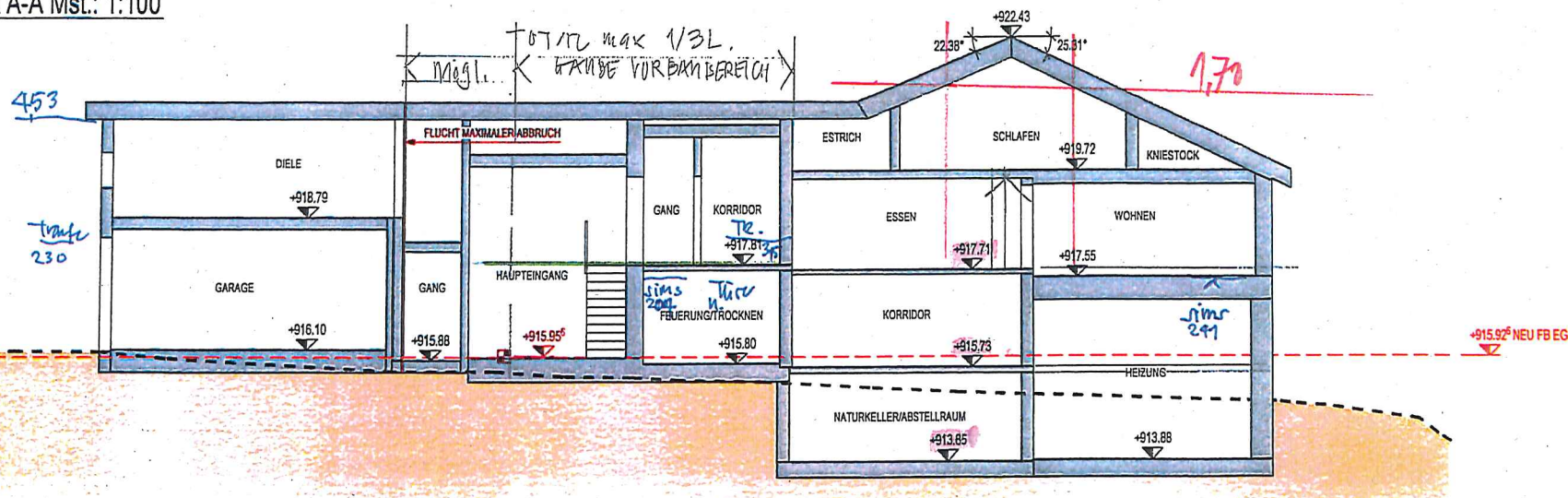
a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



Schnitt B-B Mst.: 1:100



Schnitt A-A Mst.: 1:100



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.105 A
bestand
schnitt
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

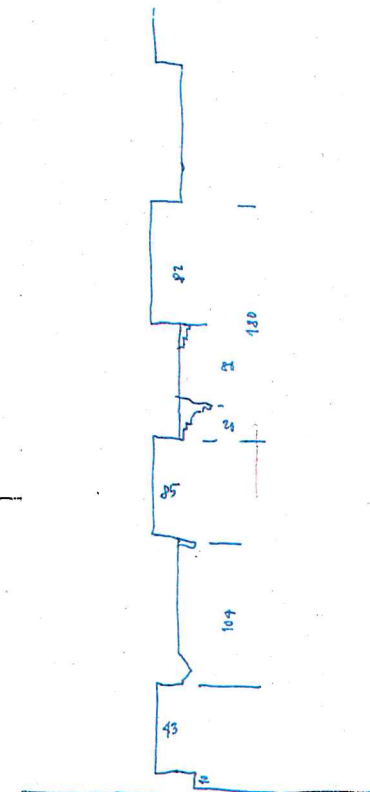
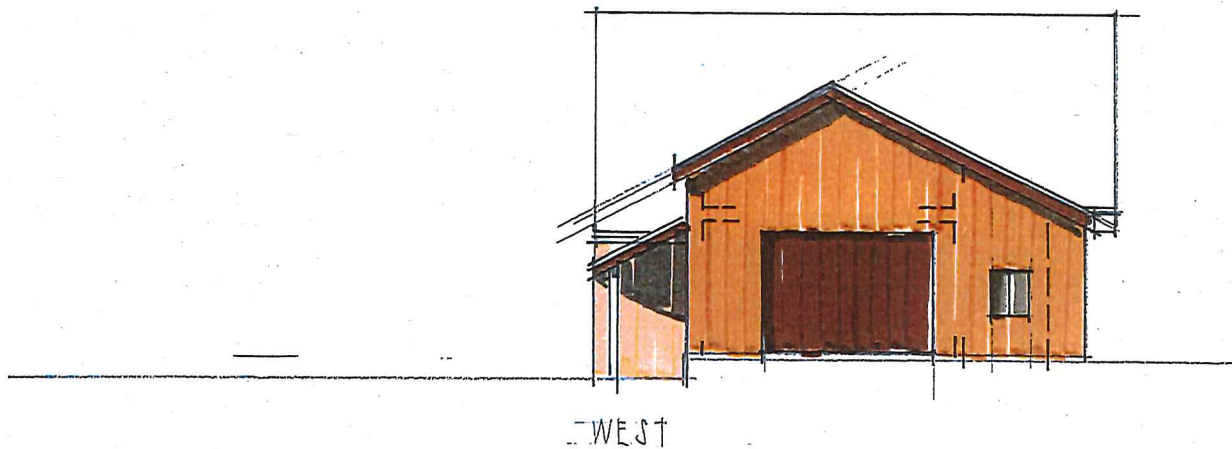
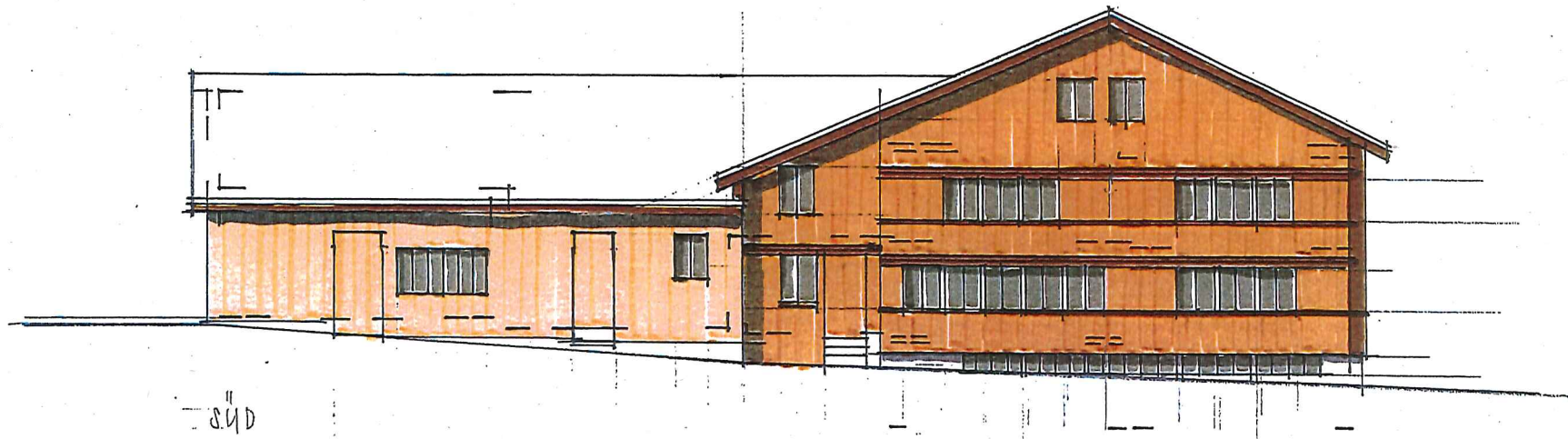
cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.106 A
bestand
südfassade + westfassade
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

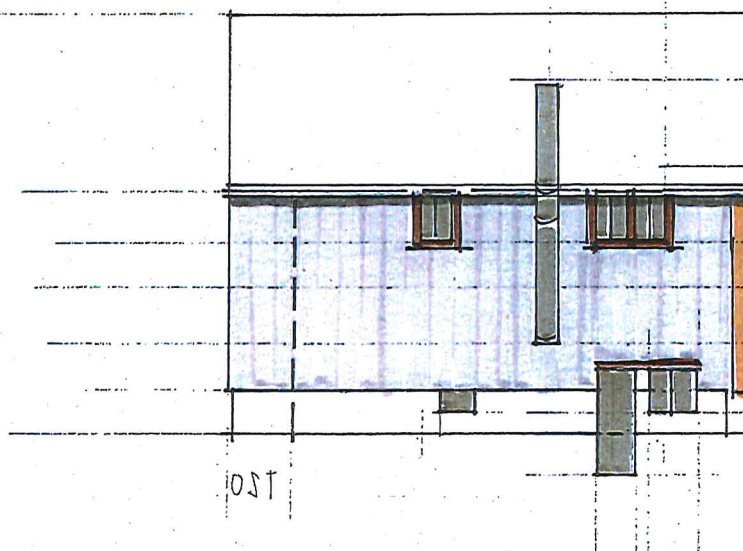
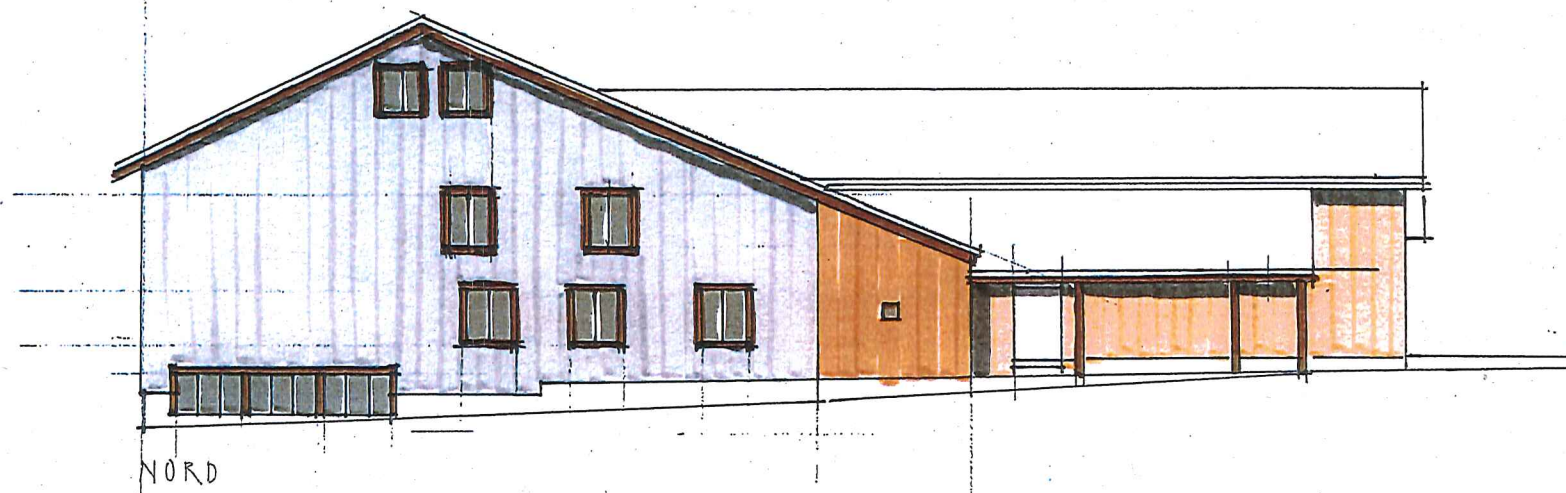
cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.107 A
bestand
nordfassade + ostfassade
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

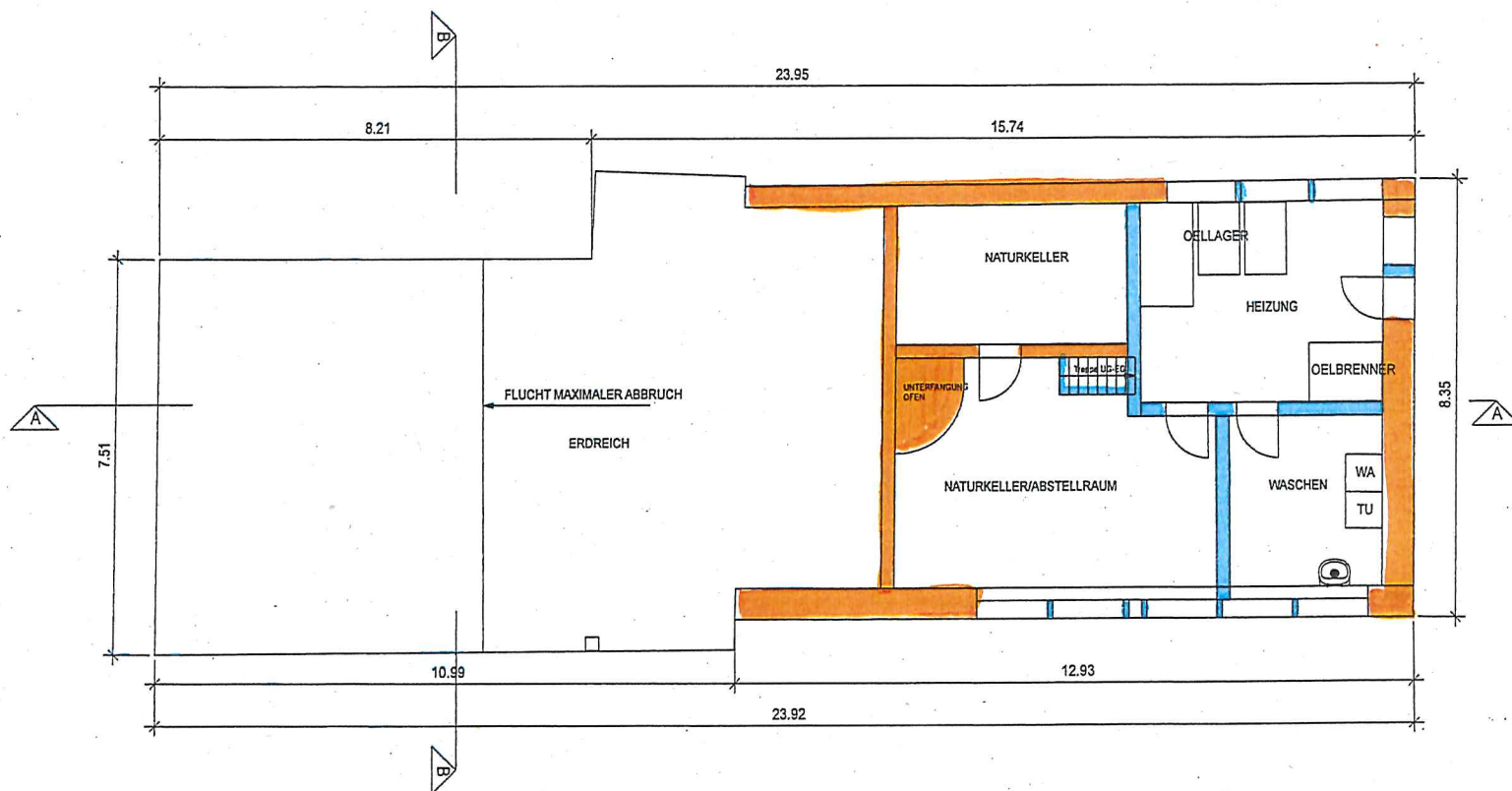
architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



N2. Zustandsanalyse

UG	Zustand	1:100	101 C
EG	Zustand	1:100	102 C
OG	Zustand	1:100	103 C
DG	Zustand	1:100	104 C
Schnitte Fassade S, W Fassade N, O	Zustand	1:100	105 C
	Zustand	1:100	106 C
	Zustand	1:100	107 C



a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.101 C
zustand
untergeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.102 C
zustand
erdgeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

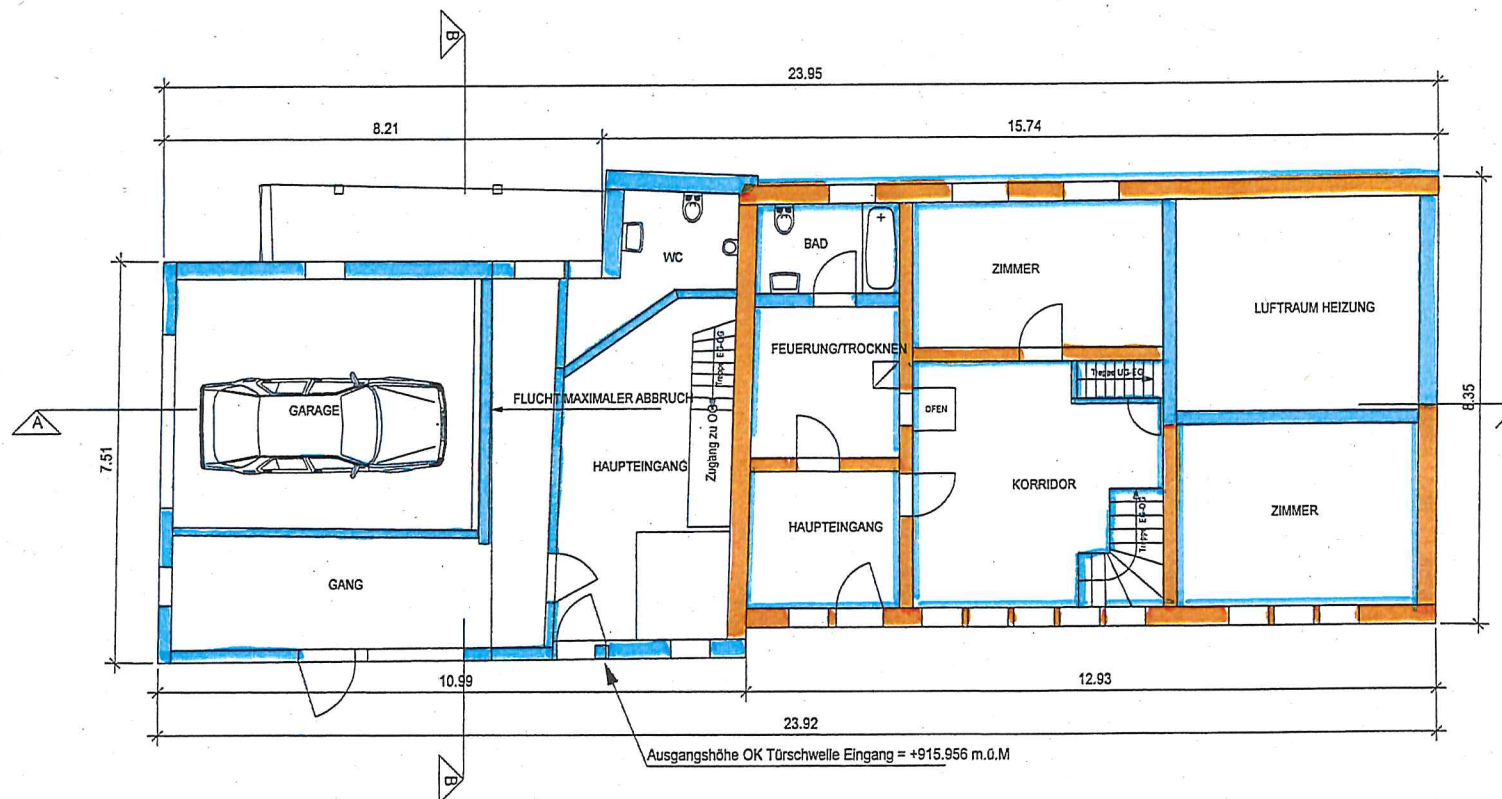
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



Bauzeit 19 Jh.

Umbau, Unterhalt 20 Jh.

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.103 C
zustand
obergeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

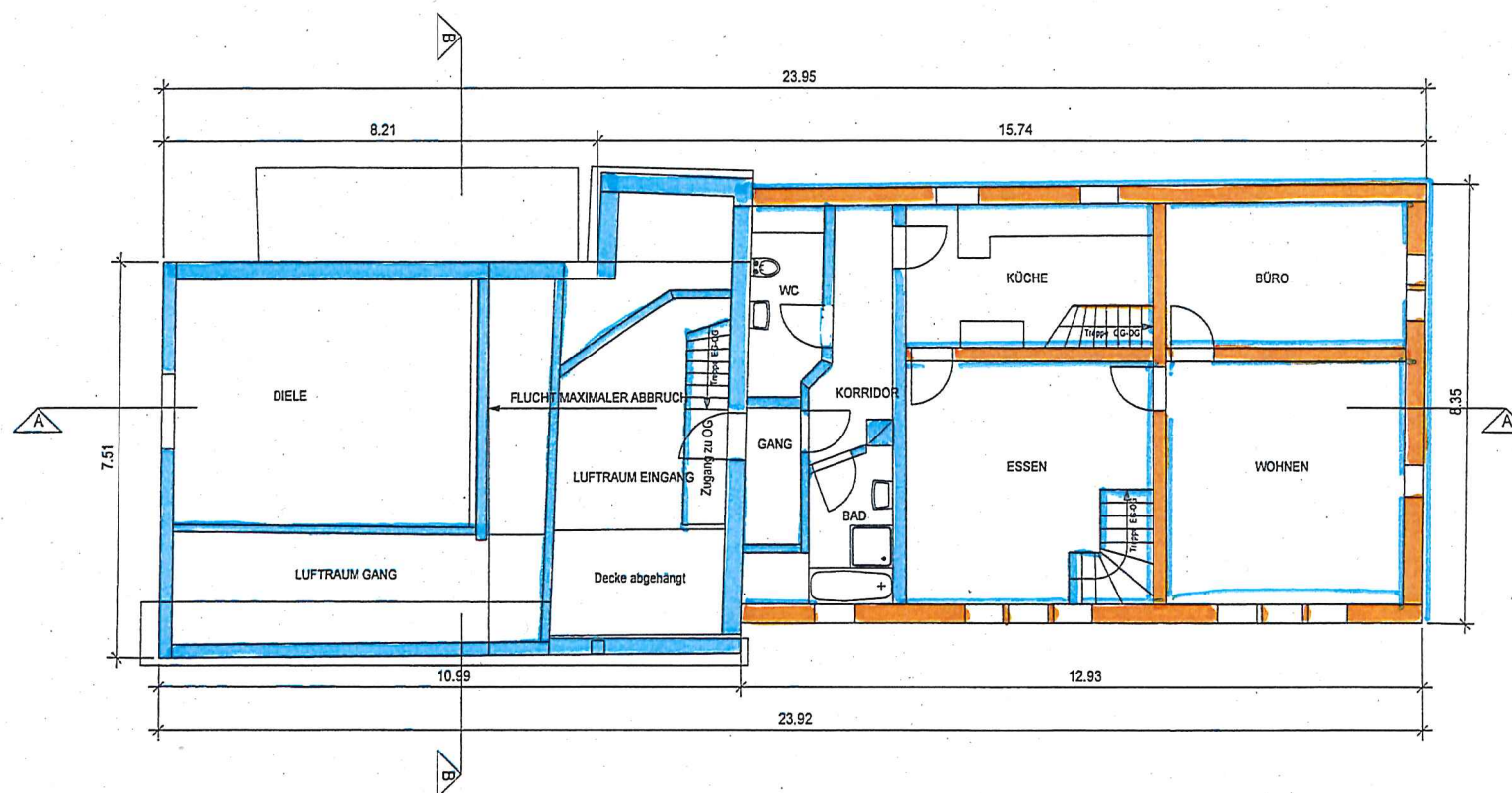
13.11.2019

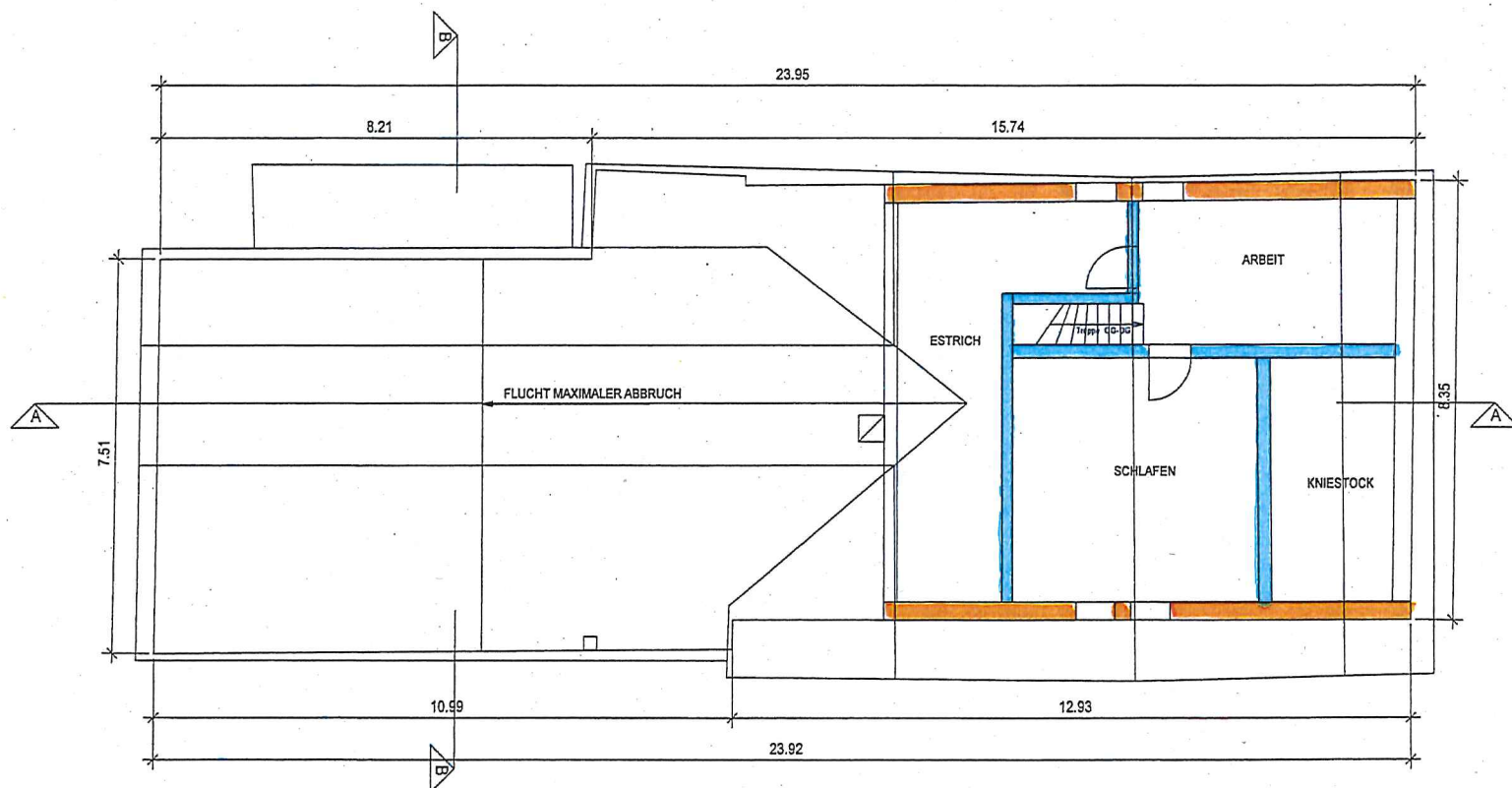
bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau





a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.104 C
zustand
dachgeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

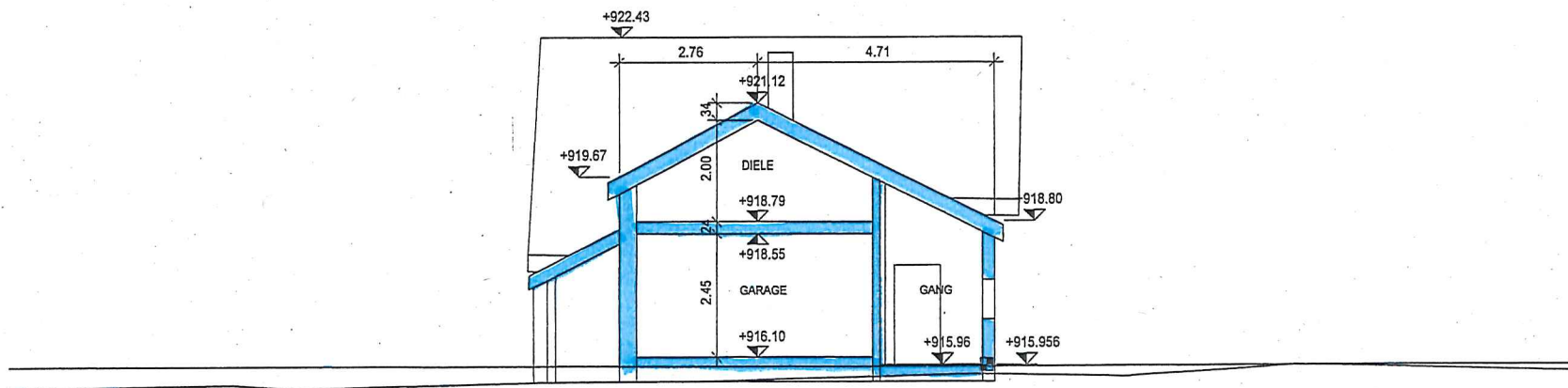
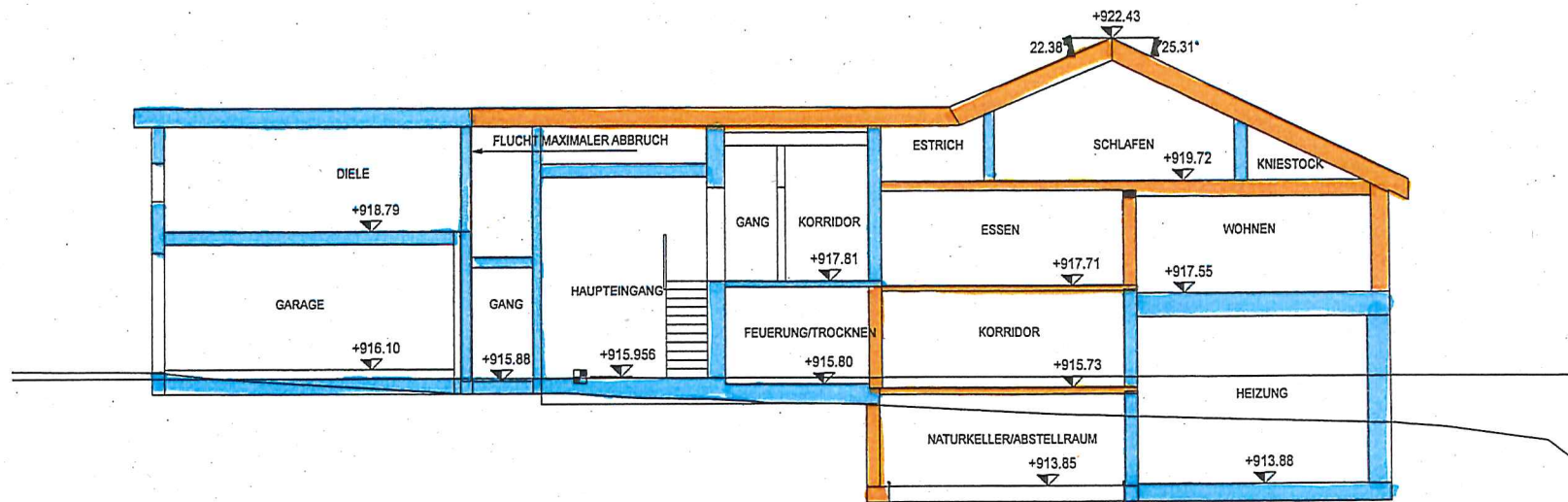
cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

Bauzeit 19 Jh.

Umbau, Unterhalt 20 Jh.



a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.105 C
zustand
schnitte
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

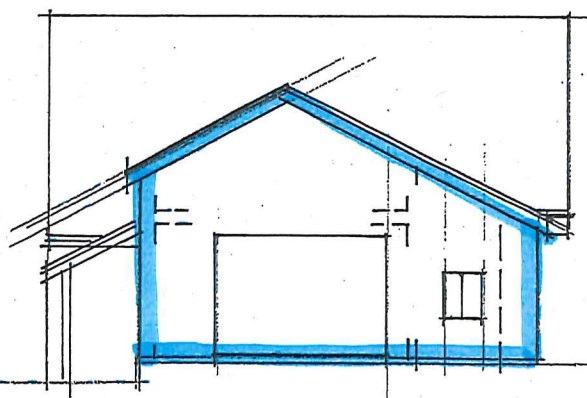
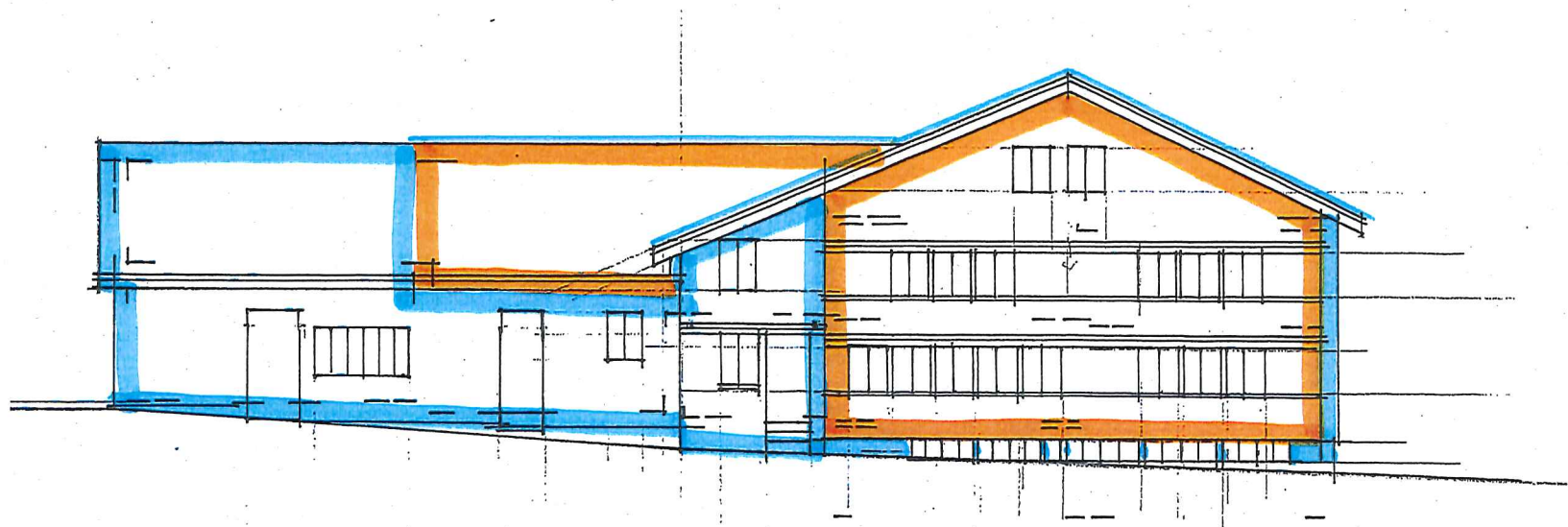
a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



Bauzeit 19 Jh.



Umbau, Unterhalt 20 Jh.



a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.106 C
zustand
südfassade + westfassade
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.107 C
zustand
nordfassade + ostfassade
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

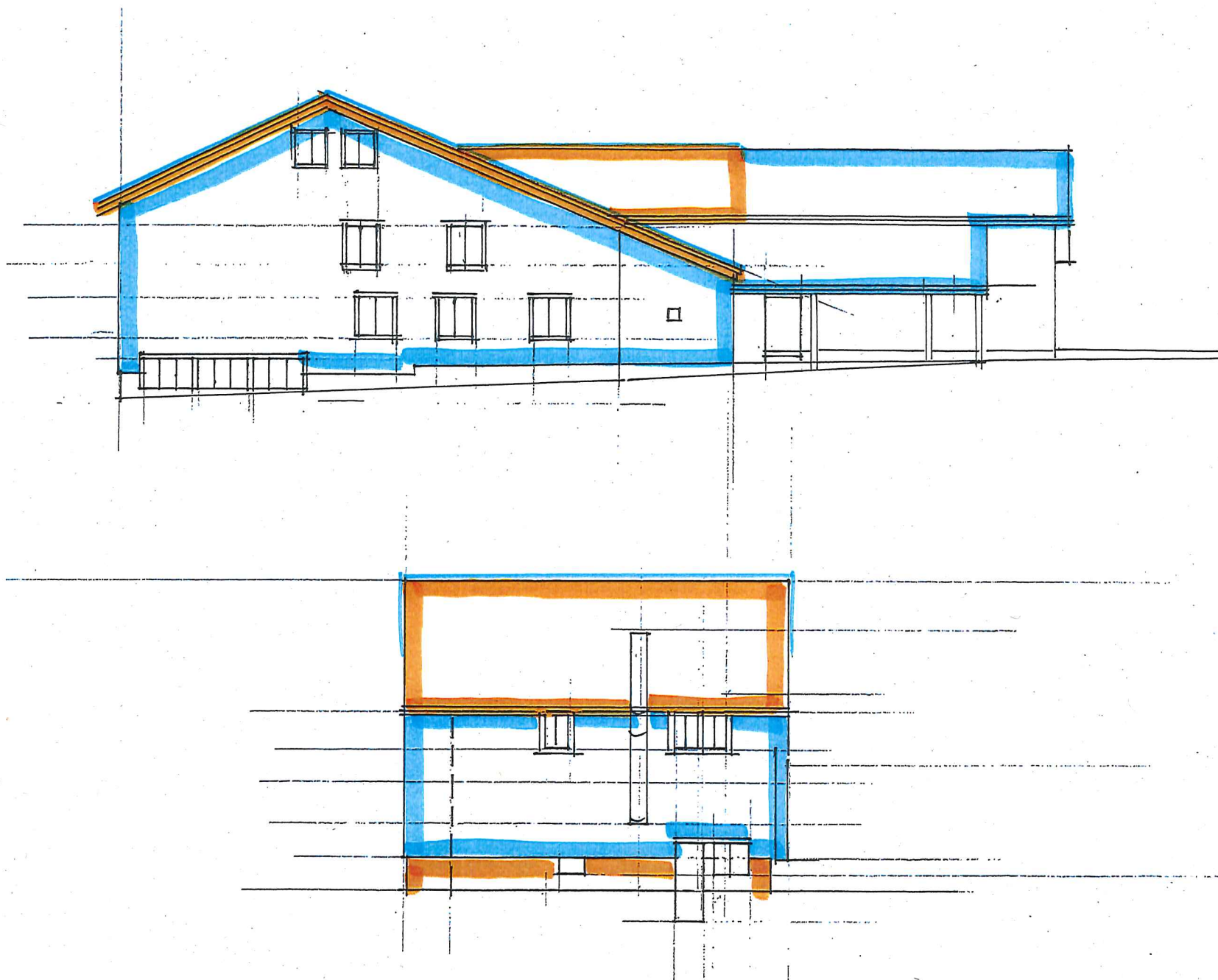
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



Bauzeit 19 Jh.

Umbau, Unterhalt 20 Jh.

N3. Skizzen, Lösungsvorschlag

UG	VP	1:100	101 B
EG	VP	1:100	102 B
OG	VP	1:100	103 B
DG	VP	1:100	104 B
	Treppe		104 D
Schnitte	VP	1:100	105 B
Fassade S, W	VP	1:100	106 B
Fassade N, O	VP	1:100	107 B



Massstab 1: 500
Koordinaten 27410929 41250044

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.100 B
umbau
kataster
massstab 1:500

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

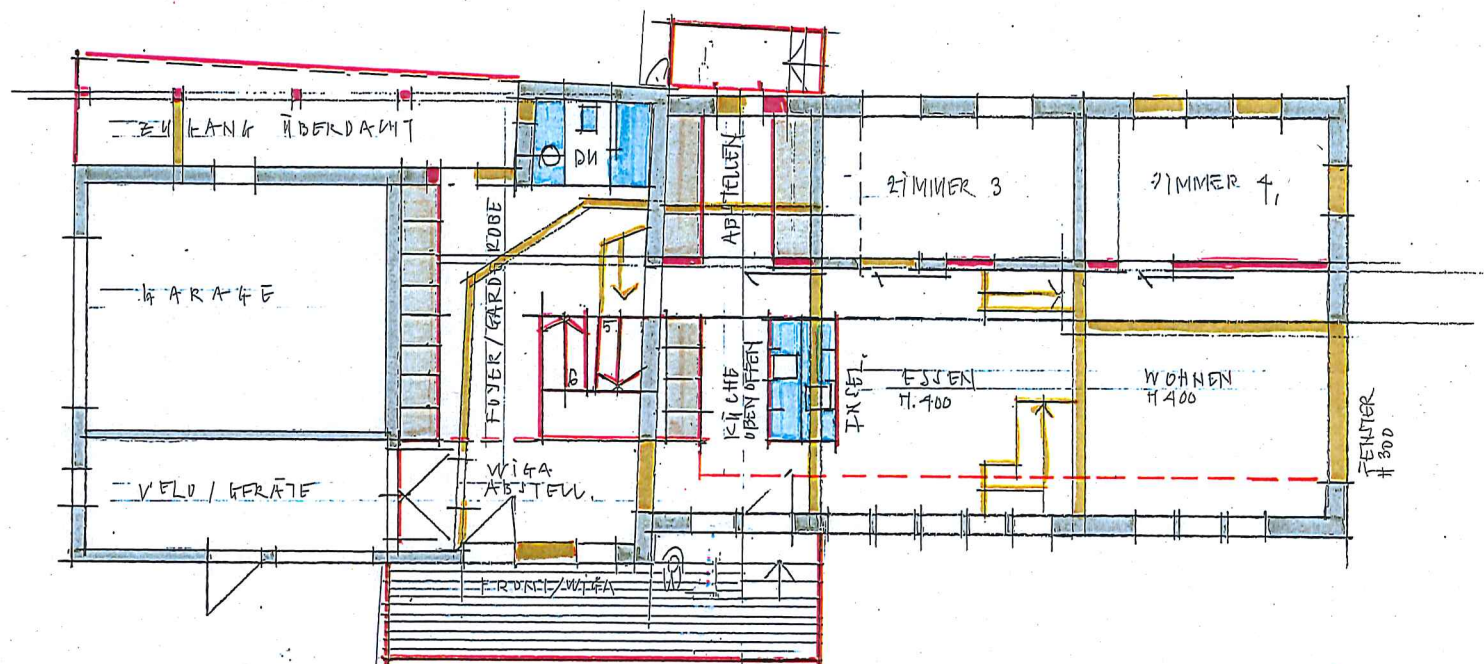
cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0



objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.102 B
umbau
erdgeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

Abbruch, Ausbruch

Neu, Umbau

Bestand

Einbauten

Massezellan Annotata



Abbruch, Ausbruch
Einbauten

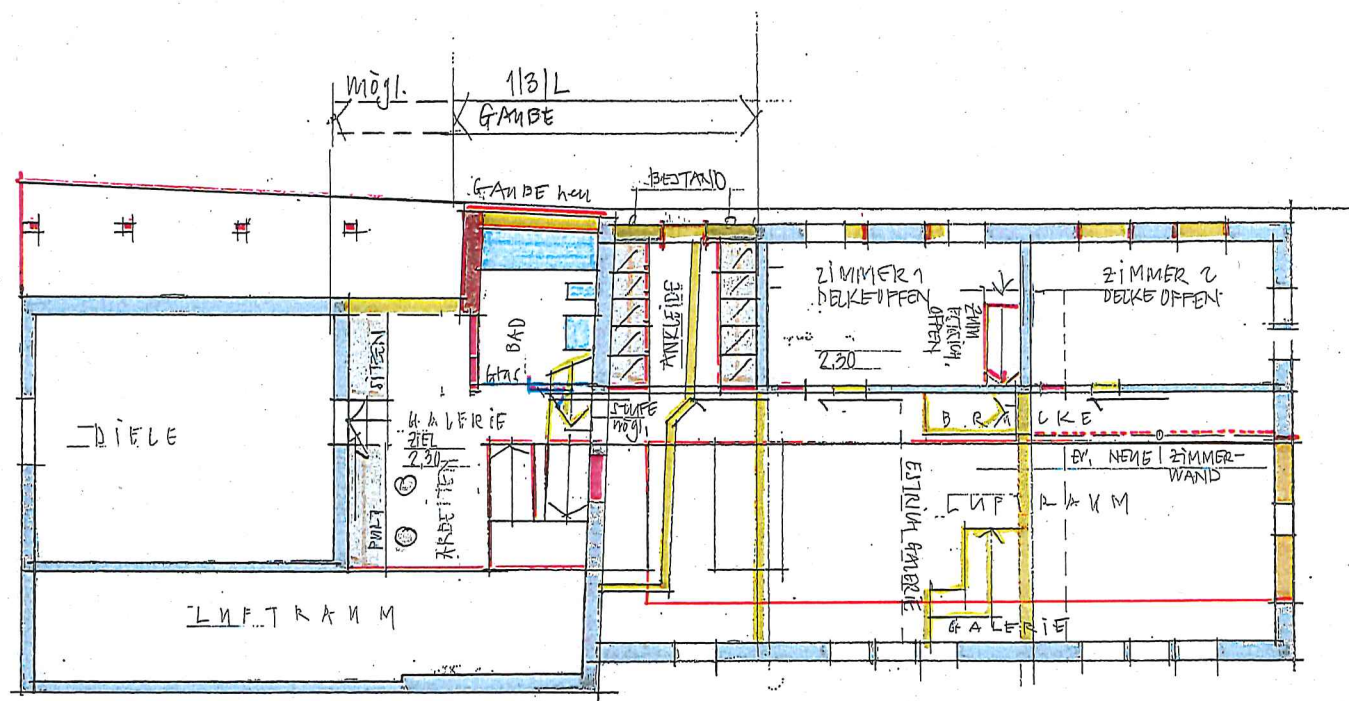
Neu, Umbau,
Nasszellen,

Nasszellen, Apparate

Bestand

Bestand

tand





a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.104 B
umbau
dachgeschoss
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

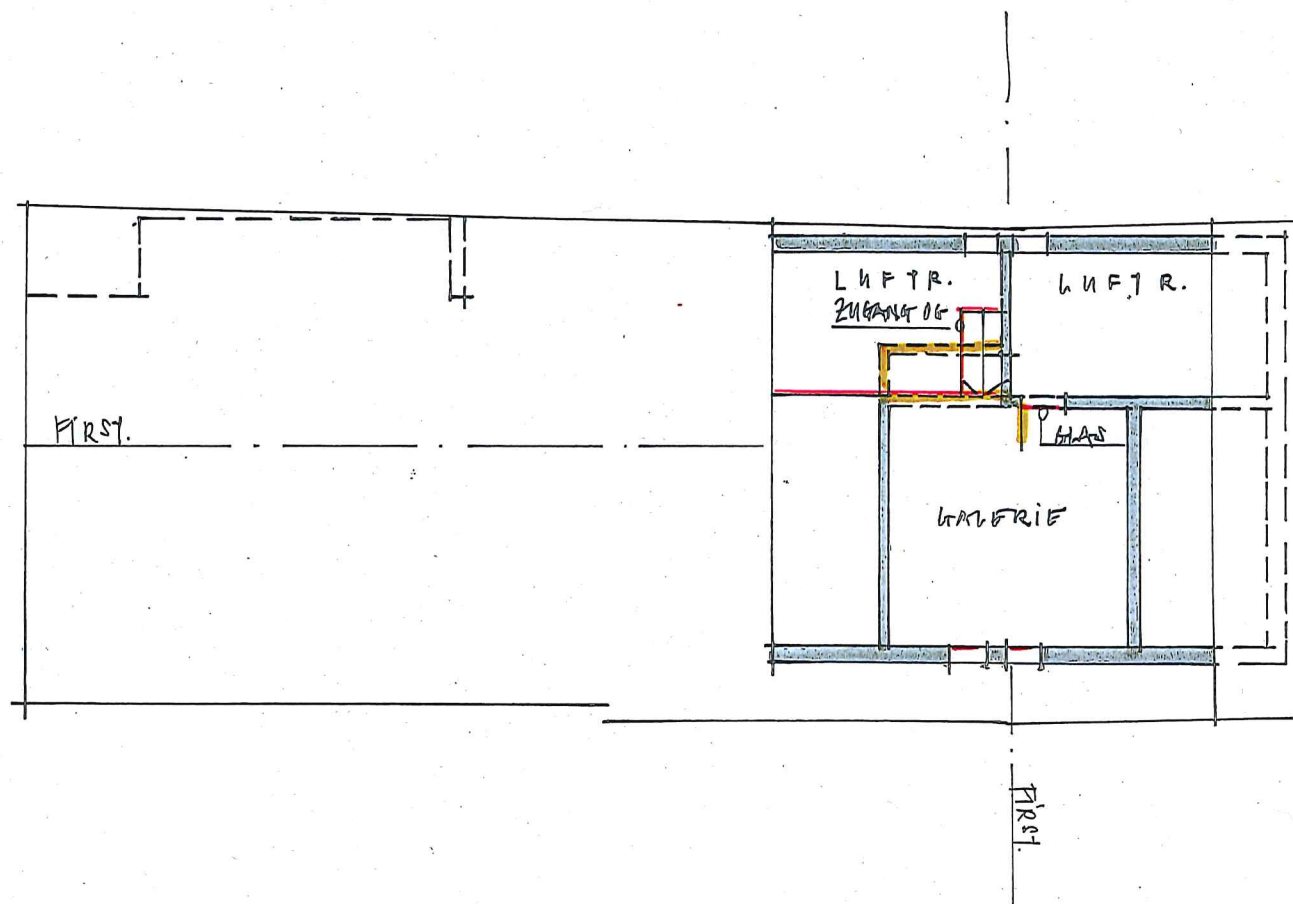
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



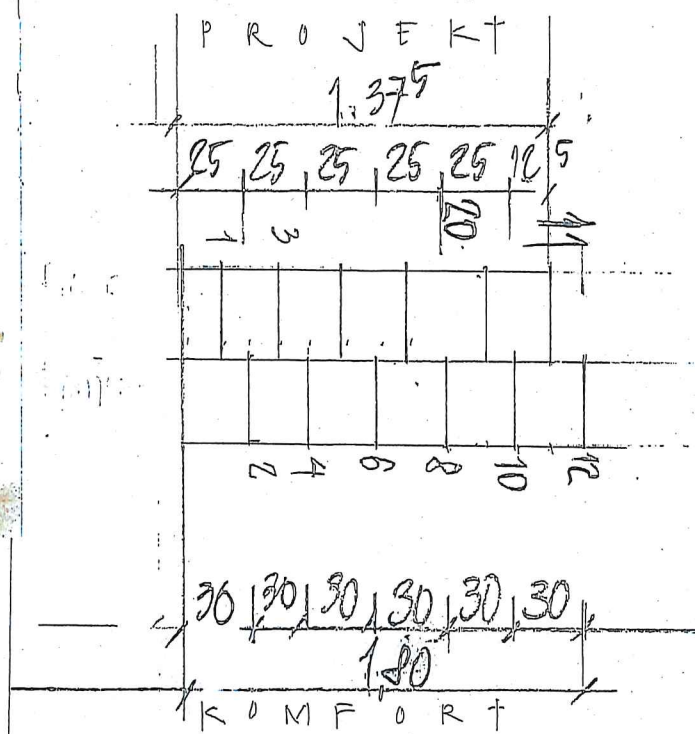
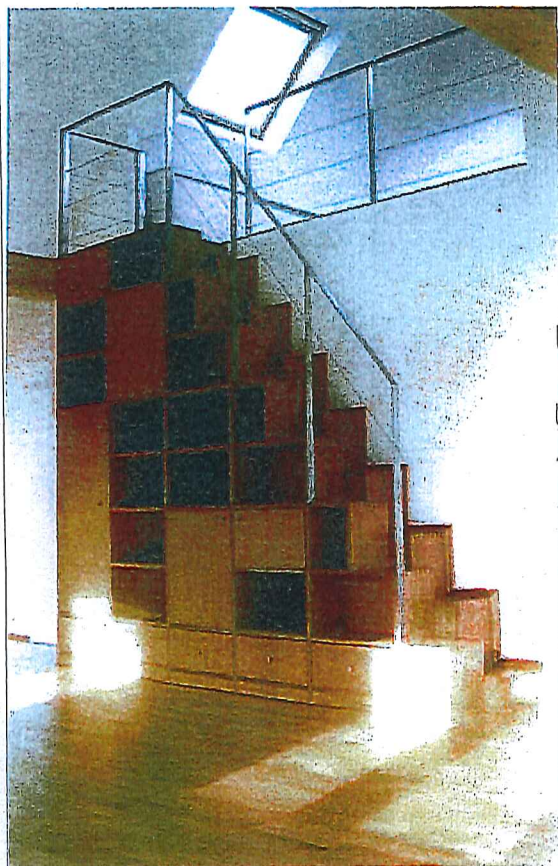
Abbruch, Ausbruch

Neu, Umbau

Bestand

Einbauten

Nasszellen, Apparate



a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.104 D
umbau
treppe
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.105 B
umbau
schnitt
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

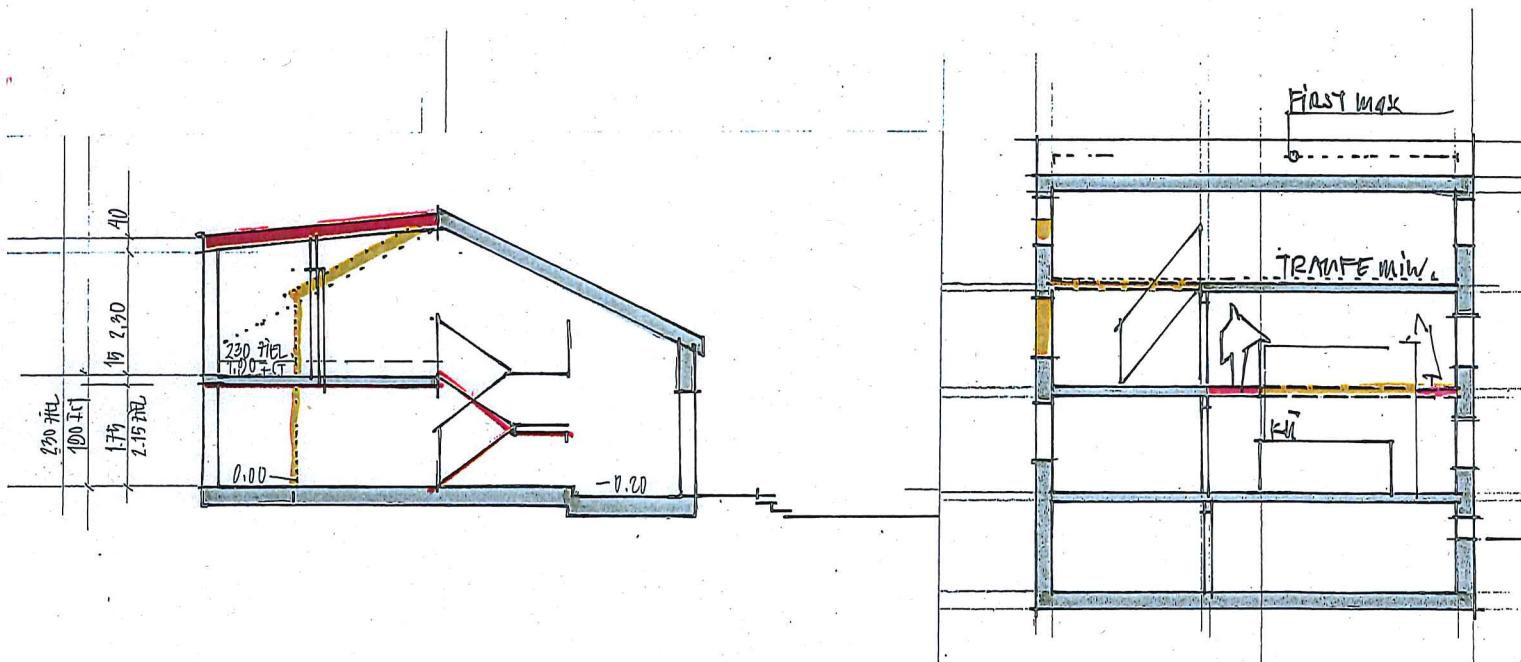
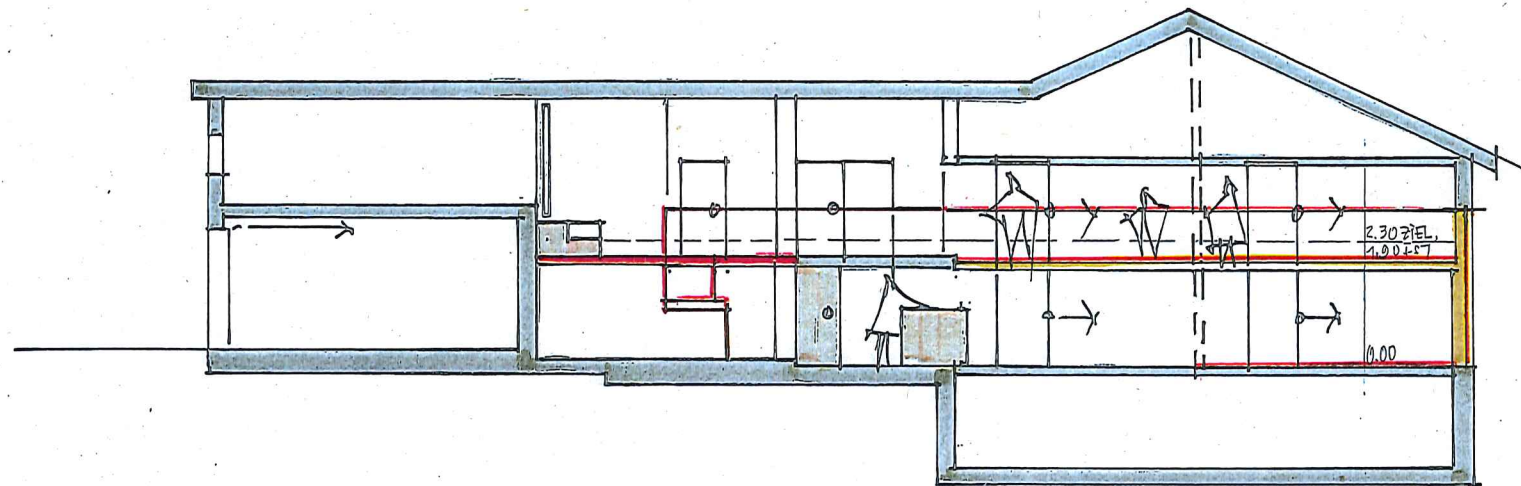
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



Abbruch, Ausbruch

Neu, Umbau

Bestand

Einbauten

Nasszellen, Apparate

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.106 B
umbau
südfassade + westfassade
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

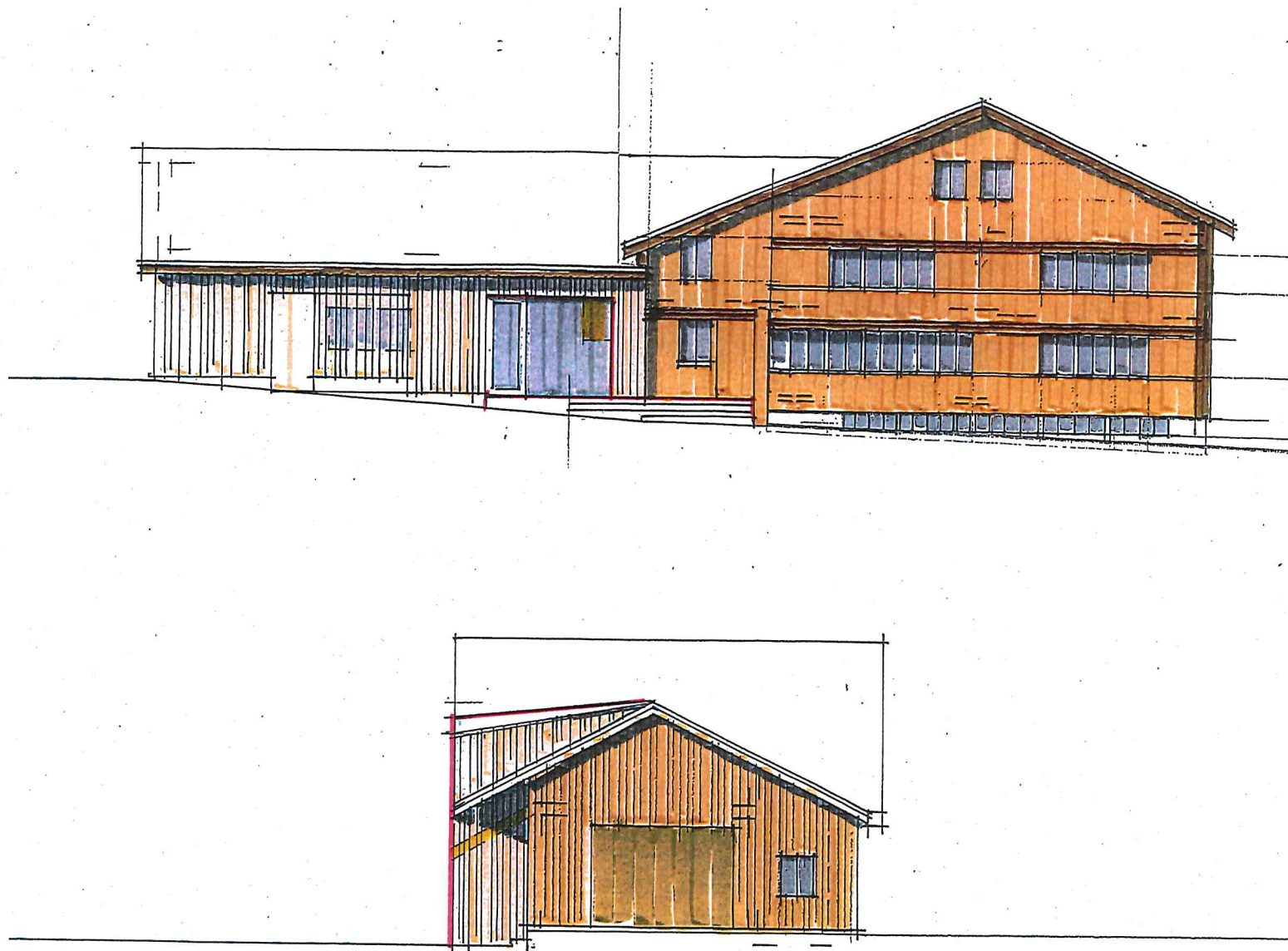
13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau



Abbruch, Ausbruch

Neu, Umbau

Bestand

Einbauten

Masszellen, Annotate



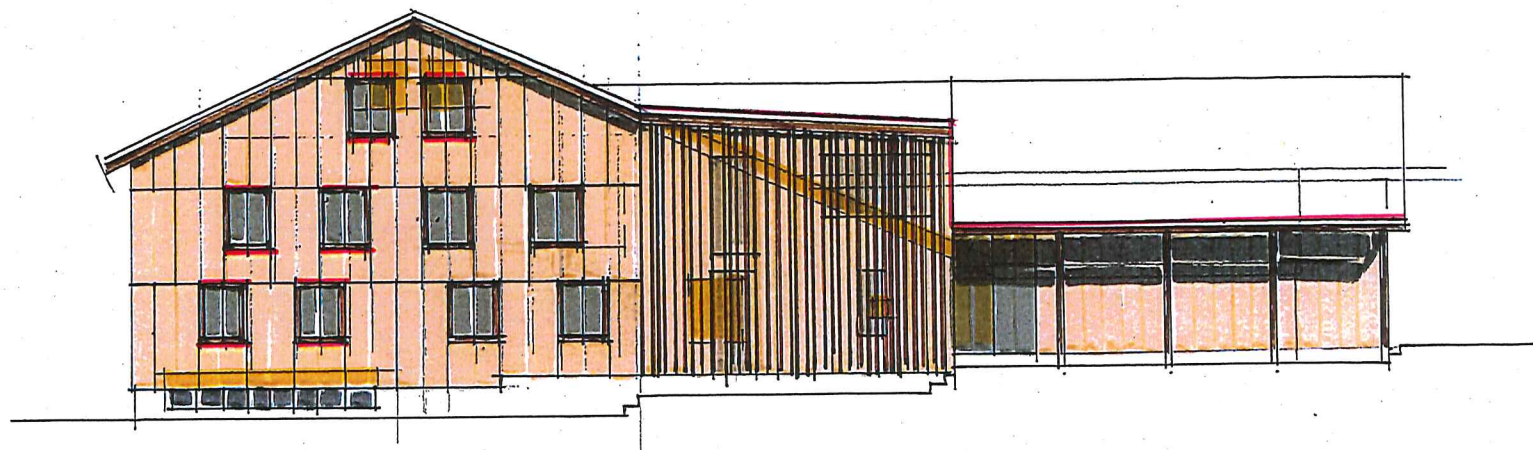
Abbruch, Ausbruch
Einbauten



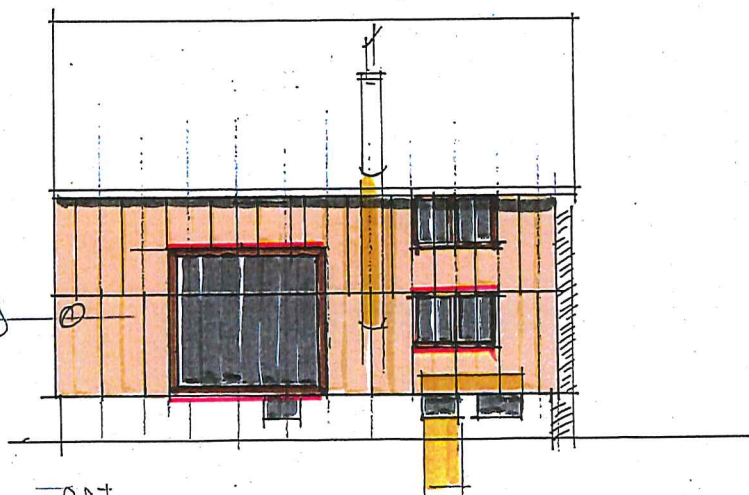
Neu, Umbau
Nasszellen, Apparate



Bestand



NORD



schindeldeckung
aufg. NEU NORD

OST

a2

a2 architekten ag
dipl arch fh swb sia
sonnenbühlstr. 24
9100 herisau
info@a2architekten.ch
071 55 22 33 0

objekt

umbau efh
saumhalde 11
9100 herisau

parzelle 2299

plan nr.

1912.107 B
umbau
nordfassade + ostfassade
massstab 1:100

bearbeitung

christoph stauffer

datum

13.11.2019

bauherr / grundeigentümer

cornelia & beat fässler
saumhalde 11
9100 herisau

architekt

a2 architekten ag
sonnenbühlstrasse 24
9100 herisau