

Beurteilung / Sanierungsstrategie

Bauobjekt

Bauernhaus Saumhalde 11, 9100 Herisau AR
Parzelle Nr. 2299



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Objektbeschreibung.....	3
1.1	Allgemeiner Beschrieb	3
1.2	Situation	3
1.3	Kenndaten	3
1.4	Sinn und Zweck der Beurteilung	4
2	Beurteilung der Bausubstanz und Ist- Zustand.....	4
2.1	Fassaden.....	4
2.1.1	Südfassade	4
2.1.2	Nord- und Westfassade	5
2.2	Dach	6
2.3	Innenausbau.....	6
2.3.1	Kellergeschoss.....	6
2.3.2	Erdgeschoss	7
2.3.3	Obergeschoss	7
2.3.4	Dachgeschoss.....	7
3	Zusammenfassung / Fazit.....	8

1 Ausgangslage / Objektbeschreibung

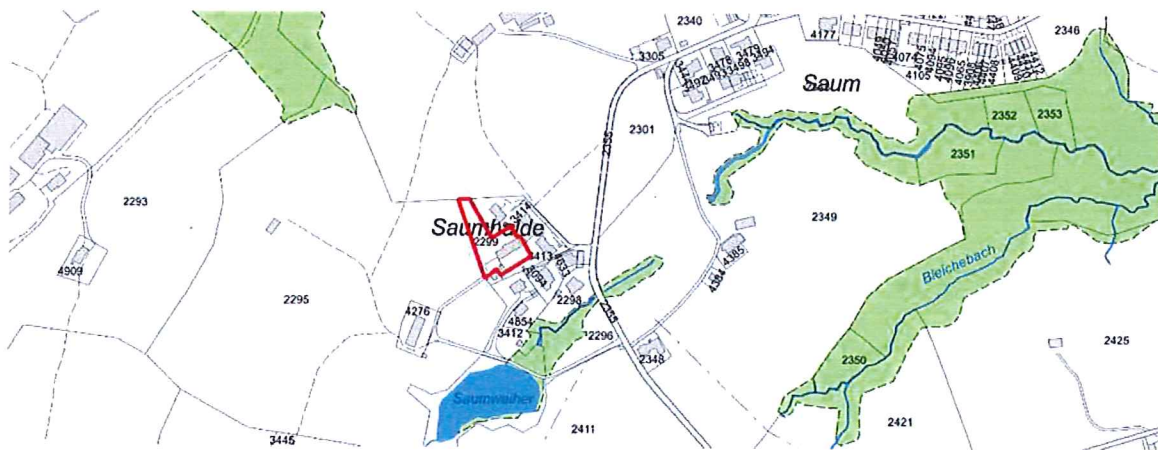
1.1 Allgemeiner Beschrieb

Das traditionelle Appenzellerhaus wurde mit angebauter Scheune erstellt. Das Kellergeschoss ist in Massivbauweise, ab Erdgeschoss in Strickbauweise.

Das Wohnhaus verfügt über einen Keller, in dem Technik, Waschen sowie ein Naturkeller untergebracht sind. Im Erdgeschoss befinden sich ein Zimmer sowie div. Erschliessungsräume und ein Bad. In der Scheune finden ein Garagenplatz und Lagerfläche ihren Platz. Die Hauptwohnfläche mit Küche, Essen und Wohnen befindet sich im 1.Obergeschoss. Das Dachgeschoss enthält eine Firstkammer mit seitlichen Estrichen.

1.2 Situation

Das alte Bauernhaus liegt im Weiler Saumhalde ca. 2.5km Luftlinie vom Zentrum von Herisau. Die Zufahrt zum Weiler erfolgt über die asphaltierte Saumstrasse und bietet eine ruhige Wohnsituation.



1.3 Kenndaten

Liegenschaft:

Objektart	Appenzeller Bauernhaus
Adresse	Saumhalde 11
PLZ / Ort	9100 Herisau
Parzellen Nr.	2299
Assekuranz Nr.	2203
Baujahr	
Kubatur	1005 m ³

1.4 Sinn und Zweck der Beurteilung

Die nachfolgende Beurteilung soll Ausschluss über den Zustand des Wohnhauses (ohne Stall) geben. Sie dient als Entscheidungsgrundlage, ob sich eine Sanierung als sinnvoll erweist, oder wegen fehlender Substanz ein Wiederaufbau anzustreben ist.

Es werden nur die vorhandenen Sondagen sowie das äussere Erscheinungsbild beurteilt. Allfällige versteckte Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Die statische Beurteilung beruht sich auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Die Ausführungen geben keine Auskunft über Gesamtstabilität und Tragsicherheit des Gebäudes.

2 Beurteilung der Bausubstanz und Ist- Zustand

2.1 Fassaden

2.1.1 Südfassade

Die Füllungen sind teilweise aus den Nuten gefallen. Der Bereich Übergang Abwurf-Querfries wurde unsachgemäss saniert. An diesen Stellen wurde mit Sperrholz verhindert, dass die Fassade auseinanderfällt. Die Fassade kann die dahinterliegende Konstruktion nicht mehr vor Wasser schützen und muss ersetzt werden.

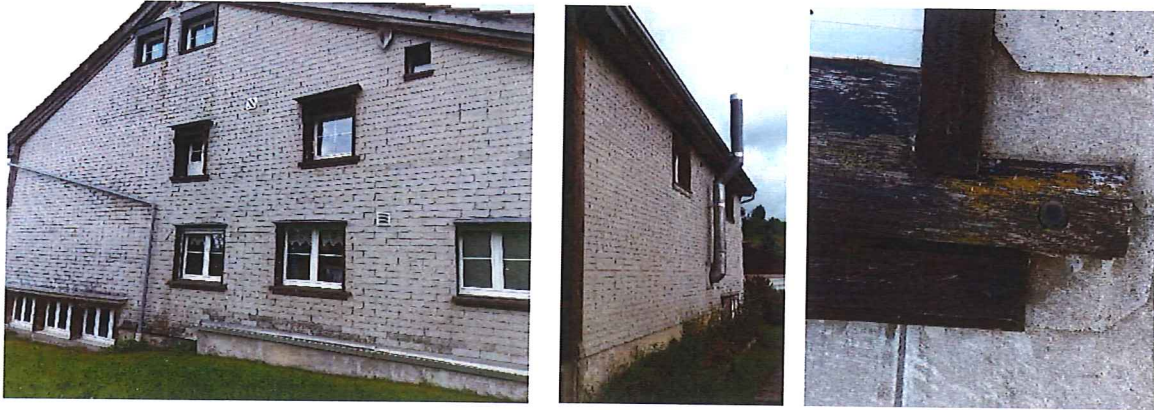


Die Setzhölzer sind an einigen Stellen mürbe, was auch für den sichtbaren Strick in der Südfassade zutrifft. Die Vordachsparren wurden teilweise laienhaft ersetzt bzw. ergänzt.

Die untersten Füllungen entsprechen nicht mehr dem alten Zustand.



2.1.2 Nord- und Westfassade



Die Nord- und Ostfassade wurde mit einem asbesthaltigen Eternitschirm verkleidet. Die Fassadenfläche erscheint in einem akzeptablen Zustand.

Genauere Sondagen im Bereich Fensterbank haben aufgezeigt, dass die Anschlussdetails nicht mehr dem Wetter standhalten können. Im Anschlussbereich des Fensterbanks tritt Wasser ein, dass zur Zersetzung des Konstruktionsholzes geführt hat. (Bild 3)



Beim Übergang Sockel – Strick wurde ein erheblicher Substanzverlust der Schwellen festgestellt. (Bild 2)

Mit der Sondage im Bereich Übergang Wohnhaus – Stall wurde auch an dieser Stelle ein Substanzverlust festgestellt. (Bild 2.1)



2.2 Dach

Das Dach weist optisch keine grossen Verformungen auf. Beim genaueren Ausmessen wurde südseitig eine Senkung um ca. 25cm festgestellt. Die Ziegel weisen einige Verschmutzungen auf, sind aber in gutem Zustand.



2.3 Innenausbau

2.3.1 Kellergeschoss

Im Kellergeschoss wurden die meisten Mauern mit KS Wänden oder Betonwänden saniert. Gegen den Stall hin besteht eine alte Natursteinmauer. Diese ist leicht feucht und weist einige Stellen mit Algenbefall auf.

Diverse Unterzüge und Schwellen weisen im Untergeschoss starken Substanzverlust auf. Bei einigen Bauteilen wird der Substanzverlust auf mind. 50% geschätzt. Div. Bauteile haben unter der Traglast versagt und weisen Schubbrüche auf (Bild 8)

Die Übergänge zum neuen Mauerwerk hat dem Strick stark zugesetzt (Bild 10)



2.3.2 Erdgeschoss

Das Wohnhaus ist ab dem Erdgeschoss in Strickbauweise erstellt. Bei allen Sondagen wurde eine stark befallene Schwelle vorgefunden. Die Substanz wird mit ca. 50% geschätzt. Bei einzelnen Stellen ist die Schwelle komplett mürb.

Es lässt sich daraus schliessen, dass der Übergang Kellergeschoss – Erdgeschoss sehr starke Beschädigungen aufweist.



2.3.3 Obergeschoss

Im Obergeschoss wurden keine Sondagen ausgeführt. Auch wurden die Bodendielen nicht freigelegt. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass die Tragkraft der bestehenden Dielen nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

2.3.4 Dachgeschoss

Bei der Begehung wurde festgestellt, dass die seitlichen Strickwände der Firstkammer fehlen. Im Bereich der Wände wurde eine Lattung mit Fermacell vorgefunden. Die seitlichen Firstkammerwände tragen in der Regel einen Teil der Dachkonstruktion und tragen die Lasten der Böden des Dachgeschoss ab. Eine statische Ersatzmassnahme wurde keine festgestellt.

Die über der Firstkammer sichtbare Firstpfette wurde laienhaft ergänzt und die Tragsicherheit wird in Frage gestellt.



Auf dem Dachboden und an den Sparren wurden verschiedene Fressgänge festgestellt.



3 Zusammenfassung / Fazit

Die Untersuchung und dessen Auseinandersetzung mit dem schönen und schmucken Bauernhaus hat gezeigt, dass erhebliche Mängel vorhanden sind.

Um die bestehende Substanz zu schützen, sind die Fassaden zu erneuern bzw. zu ersetzen. Die unsachgemäßen Ertüchtigungen haben ihre Wirkung verfehlt.

Auch im Innern wurden mehrere Eingriffe in die Substanz ohne Fachwissen ausgeführt. Die neuen Mauerwerke wurden ohne Feuchtesperren gegen den Strick erstellt. Dies führt dazu, dass die Schwellen im EG fest an Substanz verloren haben. Diverse Leckagen haben dazu beigetragen, dass der Strick an vielen Stellen marode ist.

Die Treppen sind im traditionellen Appenzellerhaus aus im Norden angelegt. Im geprüften Objekt wurde diese südlich in der Stube und Nebenkammer verlegt. Dies stellt einen deutlichen Verlust der traditionellen Bauweise dar.

Durch das Fehlen der seitlichen Firstkammerwände im Dachgeschoss wurde ein weiteres Element entfernt, dass der Gebäudestabilität dient.

Zusammenfassend ist eine Sanierung notwendig. Ein Ertüchtigen der bestehenden Substanz erachtet der Verfasser als schwierig. Das bestehende Unterhaltsdefizit hat seine Spuren hinterlassen. Die grosse Anzahl der festgestellten maroden Stellen lässt darauf schließen, dass bei einem allfälligen Umbau noch weitere Überraschungen auftauchen werden. Weiter fallen die vielen laienhaften Eingriffe schwer ins Gewicht. Mehrere Bauteile wurden nicht nach der Regel der Baukunst saniert.

Der Verfasser empfiehlt das Bauernhaus als Ersatzbau neu zu erstellen.

Teufen 17.07.2020

Michael Eichmann

Paul Grunder AG