



GEMEINDE **GOLDACH**

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio



Haus-Analyse

Wohnhaus Wasenstrasse 19, 9430 St. Margrethen

Auftraggeber: Kantonale Denkmalpflege St.Gallen & Familie Künzler, St.Margrethen

Auftragnehmerin: Finger Architekten, St.Gallen

St.Gallen, 27. Januar 2021

Inhalt

1	Unterschriftenblatt.....	3
2	Situationsplan	4
3	Kurzfassung / Übersicht.....	5
4	Kenndaten	10
4.1	Adressen.....	10
4.2	Wirtschaftlichkeit Ist-Zustand	11
4.3	Geschätzte Werte	12
4.4	Daten zu Gebäude und Grundstück	12
5	Liegenschaftsbericht.....	20
6	Sanierungs- und Umnutzungskonzept.....	26
7	Investitionsbedarf.....	28
8	Kosteninterpretation.....	31
9	Wirtschaftlichkeitsberechnung	32
10	Anhang	35

1 Unterschriftenblatt

Auftraggeberin / Auftraggeber:

Haus-Analyse erhalten:

Unterschrift:

Datum:

Expertin / Experte:

Name:

René Finger.....

Unterschrift:

Datum:

Grenzen der Haus-Analyse

Dieser Bericht dient als Entscheidungsgrundlage für den Eigentümer, um die Weichen für weitere Planungsschritte zu stellen. Es ist keine Gebäudeschätzung, sondern eine architektonische und wirtschaftliche Grobbeurteilung. Es ist keine detaillierte Zustandsanalyse, sondern eine erste Abschätzung des heutigen Zustandes und der Handlungsmöglichkeiten. Es ist kein Vorprojekt, sondern eine erste Empfehlung, in welche Richtung sich ein Projekt entwickeln könnte.

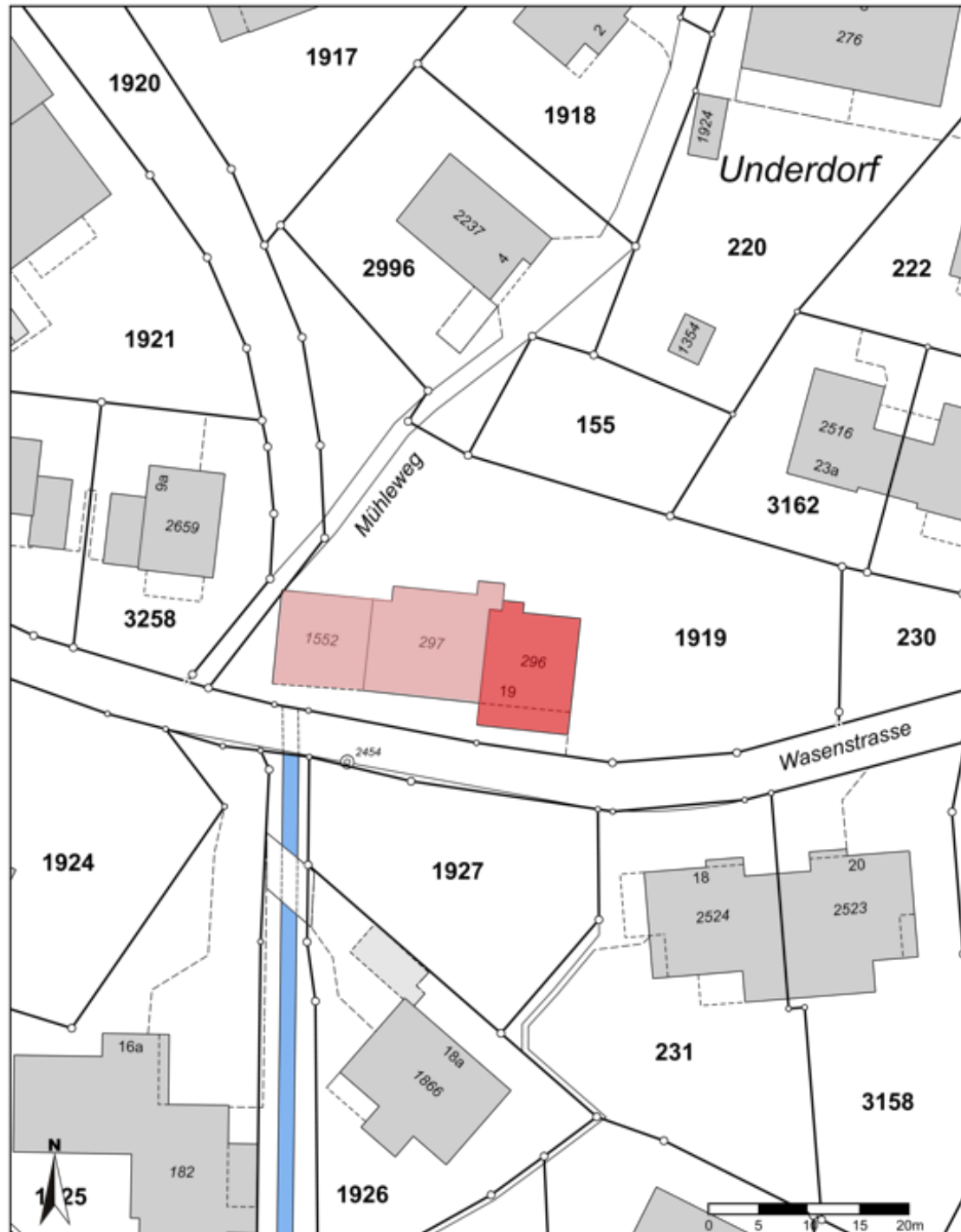
Im Rahmen der Haus-Analyse erfolgt keine Überprüfung auf gefährdende Baustoffe (z.B. Asbest) und kontaminiertes Terrain.

2 Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Wasenstrasse 19

IG-GIS



Masstab 1: 500
Koordinaten 2'765'032, 1'258'135

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
07.09.2020

3 Kurzfassung / Übersicht

Wohnhaus - ASSEK Nr. 296

Der Strickbau, welcher asymmetrisch unter dem First angeordnet ist, besteht aus vier unterschiedlich hohen Stockwerken und ist auf einem Kellergeschoss aufgerichtet. Als Baujahr ist 1610 verzeichnet.

Der Zustand der Grundbausubstanz ist weitgehend ursprünglich und intakt. Der hohe Keller ist trocken und sein Naturstein-Mauerwerk trotz weniger kleinen Ausbrüchen stabil. Ebenso ist die gestrickte Konstruktion der oberen Geschosse mehrheitlich in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Die Strickkonstruktion ist intakt und vollständig, bei der Begehung wurden keine grösseren Schäden festgestellt.

Der westseitige Deckleistenschirm ist stark verwittert und zeigt etliche Defekte Stellen auf. Die beiden mit Schindelschirmen verkleideten Nord- und Ostfassaden weisen wenige defekte Stellen auf und sind insbesondere im Bereich der Abwürfe stark verwittert. Die Fenster sind intakt, teilweise jedoch stark verzogen und nicht mehr voll funktionstüchtig. Die Dachkonstruktion hat soweit der Augenschein aufzeigt mindestens eine undichte Stelle.

Das Wohnhaus beinhaltet grosse Ofenanlagen. Diese befinden sich leider gemäss spez. Dokumentation von Hr. T. Rutz in einem «feuerungstechnisch schlechtem Zustand».

Fast sämtliche Oberflächen in den Innenräumen sind durch den langen Gebrauch stark abgenutzt. Dies betrifft besonders stark die im EG gelegene Küche wo der Bodenbelag (Wahrscheinlich PVC über einer Spanplatte) sich bereits auflöst. Darunter ist, wie vom Keller her gesehen werden kann die originale Balkenlage mit Dielenboden teilweise noch vorhanden.

In der Stube und Nebenstube findet man Ausbauten wie vertäfelte Aussenwände, eine einfache Kassettendecke sowie ein fest eingebautes Buffet und einen Einbauschränk. Die Ausbauten in den oberen Geschossen sind im Gegensatz zum Erdgeschoss sehr einfach gehalten. Hier wurde der Deckenbereich in kleinen Bereichen durch eindringendes Wasser angegriffen ohne aber Schäden in der Substanz zu hinterlassen. Im Dachbereich hat eindringendes Wasser zu wenigen morschen Stellen in der Primärkonstruktion, insbesondere einem Dachsparren und einer Mittelpfette geführt. Die Dachkonstruktion hat kein Unterdach. Südseitig wurde das Dach zwischenzeitlich neu eingedeckt. Nordseitig ist ein älterer Bestand vorhanden.

Das Gebäude befindet sich weitestgehend in einem ursprünglichen, unverbauten Zustand. Umbauten und Anpassungen über die Jahre haben sich grösstenteils auf die gewerblich genutzten Ofenanlagen konzentriert welche sich, wie oben genannt, in einem sehr schlechten Zustand befinden.

Als realistisches Szenario zeichnet sich ab die bestehenden Ofen- und Kaminanlagen zurückzubauen und zu dokumentieren. Ein Kaminzug könnte dabei erhalten und saniert werden damit der vom Fachmann als sehr wertvoll eingeschätzte Ofen aus dem 1. OG einen prominenten Platz in der frisch renovierten Stube einnehmen kann.

Das Gebäude ist komplett ungedämmt, die wenigen haustechnischen Installationen haben ihr Lebensende bereits erreicht.

Scheune - ASSEK Nr. 29

Die dem Wohnhaus angegliederte Scheune ist nicht primärer Bestandteil dieser Haus-Analyse. Trotzdem bietet sie viel Potential für eine weitere Nutzung, welche zeitlich und räumlich auch unabhängig vom Wohnhaus entwickelt werden kann. Die gut erhaltene Bausubstanz könnte mit entsprechendem Umbau in Zukunft einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden.

Wagenschopf - ASSEK Nr. 1552

Wie die Scheune ist der Wagenschopf nicht primärer Bestandteil dieser Haus-Analyse. Der Angebaute Wagenschopf stellt für das historische Ensemble von Wohnhaus und Scheune eine Beeinträchtigung dar. Bei einer künftigen Entwicklung der Liegenschaft sollte deshalb der Rückbau und somit eine Aufwertung der Gesamtliegenschaft geprüft werden.

Auf der Parzelle sind grosse Baulandreserven vorhanden. Allerdings sind diese im Osten der Parzelle von der Freihaltezone innerhalb der Schutzverordnung eingeschränkt.

IG-GIS

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
07.09.2020

Wirtschaftlichkeit

Aufgrund seiner soliden Bausubstanz, den vorhandenen Raumgrössen und Geschosshöhen weist das Gebäude sehr gutes Potential für eine weitere Wohnnutzung auf. Der gewerbliche Betrieb einer Ofenanlage wird aufgrund deren Zustandes und auch den zwischenzeitlich geltenden Hygiene- und Sicherheitsanforderungen an solche Betriebe kaum möglich sein.

Die angegliederte Scheune Assek. Nr. 297 könnte mit ihrer guten Bausubstanz, mit entsprechendem Umbau, in Zukunft einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden. Der Unterhalt des Wagenschopfs Assek. Nr. 1552 ist, solange ein direkter Nutzen vorhanden ist, ebenfalls wichtig, da ein Ersatzneubau baurechtlich kaum möglich sein wird.

Leerstandsrisiko

Das Gebäude steht seit längerer Zeit bereits leer.

Besondere Risiken / Problemfelder

Das Gebäude bietet aufgrund seiner Lage und seines Zustandes kaum Risiken. Einzig der Umgang mit der derzeit noch bestehenden, aber in schlechtem Zustand befindlichen Ofenanlage ist zu klären.

Können die sehr raumgreifenden Ofenanlagen im Erdgeschoss nicht zurückgebaut oder mind. In einer verkleinerten Version wieder in Betrieb genommen werden, stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar.

Empfehlung für weiteres Vorgehen

Zur Werterhaltung der Liegenschaft benötigt es verschiedene Massnahmen.

An erster Stelle steht der Unterhalt und die Sanierung zur Sicherung der Bausubstanz. Sanierungen beim Dach sowie Ausbesserungs- und Sanierungsarbeiten der Fassade müssen möglichst schnell angegangen werden.

In einer zweiten Phase ist eine Nutzungsstrategie, sinnvoller Weise in Form eines Vorprojekts auszuarbeiten welche Klarheit über die künftige Nutzung der einzelnen Räume und Flächen gibt. Auf dieser Grundlage können wichtige technische und energetische Verbesserungen, wie die Festlegung eines Dämmperimeters geplant werden. Hier ist darauf zu achten das Phasengerecht vom Kozeptionellen ins Detail vorgegangen wird. Ebenfalls ist es wichtig in diese Nutzungsstrategie auch die zukünftige Nutzung der Scheune und der restlichen Freiflächen auf der Parzelle miteinbezogen werden.

Weitere Umbauten zur Verbesserung der Nutzbarkeit vom Wohnhaus sind immer mit Rücksicht auf den Bestand zu planen. Nasszellen könnten im Bereich der angebauten Scheune auf Höhe EG, im 1. oder 2. OG eingebaut werden. Die historischen Bauteile müssen wo immer möglich erhalten bleiben.

5 Liegenschaftsbericht

Ausgangslage

Das Ensemble auf der Parzelle 1919 in St.Margrethen besteht aus drei aneinandergereihten Bauten, welche sich in der südwestlichen Ecke der Parzelle aufreihen. Dem stattlichen Wohnhaus ist im Westen eine Scheune angebaut, welche wiederum in Neuzeit mit einem Wagenschopf ergänzt wurde. Letzterer ist im Gegensatz zu den beiden erstgenannten Bauten wenig qualitativ.

Der Bereich «Unterdorf» in St.Margrethen liegt innerhalb des kommunalen Ortsbildschutzgebietes, welches im Weiteren durch einen speziell ausgeschiedenen Freiraum-Schutz entlang der Wasen- und Schutzmühlenstrasse ergänzt ist. Innerhalb des so beschriebenen Bereiches sind neben der Kirche noch vier einzelne Gebäude als Einzelschutzobjekte erwähnt.

Dies Unterstreicht die Wichtigkeit des hier analysierten Gebäudes als äusserst wichtiger Zeitzeuge innerhalb des Unterdorfs.

Zitat Schutzinventar St.Margrethen:

«Das markante Haus dominiert mit dem ehem. Pfarrhaus (Ko G 21) den schützenswerten Bereich Unterdorf.»

Gebäude und seine Geschichte

Baugeschichte

Über die Baugeschichte sind wenig Fakten gesichert. Das Haus ist im First mit 1610 datiert. Die Stockwerkhöhen unterscheiden sich zwischen EG und 1.OG zum 2.OG und DG signifikant.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass im Haus im Laufe der Zeit verschiedene Umbauten stattgefunden haben, vermutlich und aufgrund von Angaben der derzeitigen Besitzer um den jeweiligen gewerblichen Ansprüchen gerecht zu werden. So wurde im Laufe der verschiedenen Generationen im Besitz der Familie Künzler neben dem Backhandwerk mindestens auch Landwirtschaft, Handel aller Art, ein Fuhrgeschäft und eine Schnapsbrennerei betrieben.

Beschreibung

Beim Wohnhaus handelt es sich um einen stattlichen Strickbau, welcher über einem den gesamten Gebäudegrundriss ausfüllenden in Natursteinmauerwerk gebautem Kellergeschoss aufgerichtet wurde. Der Strick entwickelt sich über vier Stockwerke und ist asymmetrisch unter seinem First angeordnet. Um dem Gebäude seine firstseitige Symmetrie zu geben wurde auf der Strassenseite (Süd) traufständig und über die gesamte Gebäudetiefe eine von drei Stützen getragene Laube angeordnet. Die Laube im ersten Obergeschoss liegt bautechnisch ausserhalb der gestrickten Aussenwand. Diese durch drei Stützen gestaltete, arkadenartige Situation bildet den Raum für die zweiseitige Treppenanlage aus

Sandstein, welche zum Hauseingang führt. Die Treppe wird gesäumt durch ein hölzernes, balustradenartig ausgesägtes Geländer. Neben der Treppe findet sich der Zugang zum wenig vertieften Keller. An dieser Eingangsfassade ist ein Deckleistenschirm neueren Datums genagelt, mit schmuckem Fries als Abschluss der Untersicht. Im Erdgeschoss sind die feinere Täfelung, Fenster und gestemmte Eingangstüre mit Glaseinsatz und schmiedeeisernem Gitter vollständig und funktionstüchtig vorhanden. Die Dachuntersicht weist nur hier an der Südfassade eine morsche und defekte Stelle auf.

Die Nordfassade sowie die ostseitige Hauptfassade sind geschindelt und durch ein weit ausladendes Vordach geschützt. Eckpilaster mit gestemmter Einfassung zur Hauptfassade und zwei Doppelfenster zieren die Nordfassade. Über eine Sandsteintreppe erschliesst sich der nordseitige Zugang durch eine gestemmte Türe zur Küche. Neben der Tür ist ein zweigeteiltes Einzelfenster angebracht.

Die giebelseitig, vollständig geschindelte Hauptfassade (Ost) ist gekennzeichnet durch lange Fensterwagen (4er und 5er Teilung) unter Klebdächern. Ihr Schindelschirm ist bis auf wenige Fehlstellen noch vollständig vorhanden, weist aber insbesondere im Bereich der Klebdächer starke Verwitterung auf.

Die Fenster wurden wahrscheinlich im 19. Jahrhundert ersetzt und sind noch vollständig vorhanden. Sie sind teilweise jedoch stark verzogen und nicht mehr voll funktionstüchtig.

Der westseitige Deckleistenschirm ist stark verwittert und zeigt etliche Defekte Stellen insbesondere im Bereich vom Anschluss an das Scheunendach auf.

Spezifikum des Wohnhauses sind die sehr raumgreifenden Einbauten von Öfen und Kaminzügen. Die im Erdgeschoss eingebauten, kommerziell genutzten Öfen (Backofen und Beiofen) werden vom Küchenbereich her befeuert und bedient. Die Ofenkörper beanspruchen rund ein Drittel der Raumfläche von Stube und Nebenstube. Das Schutzinventar erwähnt eine Datierung der Öfen von 1797, dies entspricht der in der grossen Seitenplatte des Beiofens eingemeisselte Jahreszahl MDCCXCVII. Ebenfalls spricht die Konstruktion der sehr schweren Öfen, ohne direkte Fundation ins Erdreich, klar für einen späteren Einbau.

Der von Tobias Rutz erstellten Analyse und Dokumentation der Ofen- und Feuerungsanlagen ist unter Anderem zu entnehmen, dass auch die Öfen seit 1797 oft umgebaut und geflickt wurden.

Zitat Dokumentation Backofen von Thobias Rutz 2019:

«Es ist zu vermuten, dass der Brotbackofen durch seine hohe Beanspruchung und die Absenkungen des Stubenbodens periodisch repariert, wenn nicht sogar Teilerneuert wurde. Auch die verschiedenen hohen Abstufungen und kein erkennbarer durchlaufender Ofenradius bestätigen diese Theorie. Der sichtbare Sandstein-Beiofen ist wohl lediglich ein Überbleibsel des originalen Brotbackofens (welcher evtl. ebenfalls in profiliertem Sandstein ausgeführt war)».

Zuletzt wurde wahrscheinlich anfangs des 20. Jahrhunderts der Ofen wie auch der Holzherd auf ölbefeuerten Betrieb umgerüstet. Die Anlage scheint zumindest teilweise noch vorhanden zu sein. Dieser Betrieb mit Öllager im Keller hat gerade in diesem Bereich auch sichtbare Verschmutzungen hinterlassen. Eine Allfällige Schadstoffbelastung der Bauteile sowie des Erdreichs im Bereich der Fundation der Brandmauer sollte in einem nächsten Schritt geklärt werden.

Bausubstanz

Generelles

Die Grundsubstanz des Wohnhauses befindet sich nach erfolgtem Augenschein in einem erfreulich intakten Zustand.

Bausubstanz Aussen

Die Tragkonstruktion ist vollständig erhalten. Die Gebäudehülle zeigt insbesondere auf der Westseite Schäden auf. Das Sockelmauerwerk aus Naturstein ist teilweise mit Backsteinen und vermutlich Zementmörtel ausgeflickt aber ohne sichtbare Feuchtigkeit und scheint stabil. Die Schindelschirme an der Ost- und Nordfassade sind grösstenteils in intaktem Zustand, benötigen aber im Bereich der Anschlüsse und Klebdächer Unterhaltsarbeiten. Die Fenstereinfassungen sind in gutem Zustand wohingegen die Fenster, welche mehrheitlich vorhanden sind, teilweise in schlechtem Zustand sind. Die Fenster im Erdgeschoss scheinen im 19. Jahrhundert ersetzt und durch Vorfenster ergänzt worden zu sein. Die Fensterflügel haben sich teilweise stark verzogen und schliessen schlecht. Die Spenglerarbeiten sind teilweise durch Lochfrass defekt oder durch Sturm beschädigt. Vertieft geprüft werden sollte die gesamte Dacheindeckung welche auf der Südseite in einem Muldenfalzziegel und auf der Nordseite in Bieberschwanz ausgeführt ist. Beide Dachflächen verfügen über kein Unterdach.

Bausubstanz Innen

Keller

Die Kellermauern sowie die Lagerräume mit Naturboden sind trocken. Aussenwände und Zwischenwand in Bruchsteinmauerwerk weisen vereinzelt in Backstein oder Kalksandstein ausgeflickte Stellen auf. Die Decke über dem Untergeschoss liegt als Holzbalkendecke auf den Aussenwänden und einer Innenwand (unterhalb Brandwand) auf. Die Decke hat sich wohl unter der enormen Last der im EG eingebauten Öfen stark gesenkt und wurde im Laufe der Zeit mit einem Rundholz unterstützt. Diese Unterstützung wurde ohne Foundation im Erdreich ausgeführt und dürfte als ungenügende statische Massnahme in Folge erheblich zum schlechten Zustand der Ofenanlage beigetragen haben.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird dominiert von der eingebauten Ofenanlage, welche laut separater Untersuchung derzeit leider in einem sehr schlechten Zustand ist. Grundsätzlich sind sämtliche Oberflächen in den Innenräumen vom Erdgeschoss durch ihre langjährige Nutzung mit wenig Unterhalt gezeichnet. besonders stark zeigt sich dies in der Küche, in welcher der Boden teilweise mit Spanplatten geflickt wurde. Putz und Farbe an der Brandwand platzen ab.

Stube und Nebenstube besitzen erhaltenswerte Ausbauten wie ein originaler Dielenboden, vollständig vertäfelte Aussenwände, ein eingebautes Buffet und eine einfache Kassettendecke. Die Nebenstube hat vollständig vertäfelte Aussenwände und ist dekoriert mit Holzmalereien. Die Innentüren sind gestemmt vorhanden.

1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss weist eine intakte Bausubstanz auf. Es ist in zwei Kammern, einem Korridor mit abgetrenntem Treppenlauf zum EG und einem freien Treppenlauf ins 2.OG aufgeteilt. Die versetzte, gegenläufige Treppenanordnung ist ungewöhnlich, wohl aber dem Aufstieg ins Dachgeschoss aus dem 2.OG geschuldet. Es ist eine raumgreifende Kaminanlage mit einem wertvollen, gusseisernen Ofen vorzufinden (Siehe Dokumentation Ofenanlagen T.Rutz). Die Dielenböden wurden vermutlich grösstenteils ersetzt und zusätzlich Parkett überdeckt. Die Aussenwand im Gangbereich ist als gestrichener Strick sichtbar und in den beiden Kammern mit Täfer verkleidet. Die Fenster sind fast vollständig erhalten. Die Gläser wurden grösstenteils fortlaufend ersetzt. Der Deckenbereich wurde teilweise von durch das Dach eindringendem Wasser angegriffen. Dies hat aber noch zu keinen direkt sichtbaren morschen Stellen geführt. Die Innentüren sind gestemmt vorhanden.

2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss weist ebenfalls eine intakte Bausubstanz auf. Es ist in zwei Kammern und einen Korridor mit offenem, sehr steilen Treppenverlauf aus dem 1. OG und ins DG unterteilt. Aussenwände und Innenwände sind weitestgehend als sichtbarer, unbehandelter Strick vorhanden. In der südseitigen Kammer ist der Strick jedoch vertäfert. Die Dielenböden wurden wahrscheinlich mindestens einmal ersetzt. Die Belichtung im Gangbereich ist durch eine kleine, nordseitige Schleppgaube gewährleistet. Die Südseitige Laube über dem Eingangsbereich, ausserhalb der gestrickten Aussenwand, ist als einfacher Fachwerkbau aufgebaut. In diesem Bereich ist die EL Verteilung angeordnet, welche das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat. Auch hier sind die Innentüren gestemmt vorhanden.

Dachgeschoss

Eine gestrickte Dachkammer unter dem First im Dachgeschoss ist als Einbau und mit separatem Durchgang von der Hauptwand geteilt angeordnet. Der Strick ist komplett unbehandelt vorhanden. Als dachseitiger Raumabschluss über dem Strick ist eine einfache Bretterdecke angebracht.

Dachkonstruktion

Die Dachsparren, in relativ grossem Sprungmass, sind grundsätzlich intakt erhalten. An wenigen Stellen wurde das Holz durch Wassereintritt morsch und ist deshalb sanierungsbedürftig. Die Dachkonstruktion weist kein Unterdach auf. Südseitig wurde das Dach wahrscheinlich in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts neu eingedeckt und mit einer neuen Dachlattung versehen. Nordseitig ist ein älterer Bestand vorhanden.

Haustechnik

Im Grundsatz ist die wenig vorhandene Haustechnik im ganzen Gebäude am Ende ihrer Lebensdauer.

- Elektro: Der Hausanschluss im 1.OG im Bereich der Laube inkl. die Hauptverteilung ist zu ersetzen.
- Heizung: Die Feuerung ist laut separatem Bericht von Hr. Rutz kaum mehr wiederherzustellen, eine andere Wärmeerzeugung und Verteilung ist nicht vorhanden.

- Sanitär: Ein einfachster Abort wurde im angebauten Stall eingerichtet, einziger Wasseranschluss ist in der Küche vorhanden. Das Haus verfügt über keine weiteren Sanitärinstallationen und Nasszellen.

Energie

Gebäudehülle wie Dach, Fassaden und Kellerdecke besitzen keine zeitgemässe Dämmung und bewirken entsprechende Energieverluste. Holzfenster mit Einfach-Verglasung und traditionellen Lüftungsflügeln sind wärmetechnisch schlecht. Ein einheitlich gefasster Dämmperimeter und somit eine klare Trennung zwischen beheizten und unbeheizten Räumen ist wie in solchen Gebäuden üblich, nicht vorhanden.

Schall

Die Schallmässige Trennung zwischen den Geschossen ist aufgrund der einfachen Balken-Dielen-Konstruktion schlecht.

Umgebung

Es sind grosse Baulandreserven auf der Parzelle vorhanden, welche in Zukunft aktiviert werden könnten. Diese sind im Osten des Gebäudes jedoch von der Freihaltezone innerhalb der Schutzverordnung eingeschränkt. Eine mögliche Entwicklung könnte in einer separaten Studie geklärt werden.

Potential

Das Ensemble hat auf mehreren Ebenen Entwicklungspotential:

Wohnhaus

Das Wohnhaus weist aufgrund seiner soliden Bausubstanz und seinem Volumen grosses Potential für eine weitere Wohnnutzung auf. Die einfache, aber funktionale klassische Raumgliederung des Strickbaus bietet zusammen mit den grosszügigen Raumflächen und den zumindest im Erd- und 1. Obergeschoss grossen lichten Raumhöhen ausgezeichnete Möglichkeiten für eine weitere Nutzung als Wohnhaus.

Scheune

Die dem Wohnhaus angegliederte Scheune ist nicht primärer Bestandteil dieser Haus-Analyse. Trotzdem bietet sie viel Potential für eine weitere Nutzung, welche zeitlich und räumlich auch unabhängig vom Wohnhaus entwickelt werden kann. Die gut erhaltene Bausubstanz könnte mit entsprechendem Umbau in Zukunft einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage in der Wohnzone W2 könnte diese Scheune in ihrem gesamten Volumen genutzt werden. Dies könnte z. Bsp. eine weitere Wohnung, ein Atelier, Bürofläche für Dienstleistungen oder ein stilles Gewerbe sein.

Die Scheune steht im Gewässerraum vom Schutzmühlbach. Durch die Bestandesgarantie und den Schutz dürfte ihr weiteres Bestehen in ihren bisherigen Ausmassen gesichert sein. Ein Abbruch und Wiederaufbau respektive ein Ersatz nach Verfall, dürfte jedoch baurechtlich bereits unmöglich werden.

Ihr Unterhalt ist somit von grosser Wichtigkeit, um eine zukünftige Nutzung an dieser Stelle überhaupt zu ermöglichen.

Wagenschopf

Wie die Scheune ist der Wagenschopf nicht primärer Bestandteil dieser Haus-Analyse. Auch der Wagenschopf liegt innerhalb des Gewässerraums vom Schutzmühlbach. Aufgrund seiner Gestalt und Bausubstanz wird er nicht unter den Schutz als Kulturobjekt fallen. Solange der Schopf aber intakt ist, dürfte auch er von der Bestandesgarantie geschützt sein. Ein künftiger Neubau an dieser Stelle wird wohl baurechtlich nicht möglich sein. Somit ist sein Unterhalt solange eine direkte Nutzung vorhanden ist ebenfalls wichtig.

Grundsätzlich stellt der Angebaute Wagenschopf für das historische Ensemble von Wohnhaus und Scheune jedoch eine Beeinträchtigung dar. Weder seine architektonische Gestaltung noch seine Konstruktion vermag zu überzeugen. Er «verbaut» das Ensemble.

Bei einer künftigen Entwicklung der Liegenschaft sollte deshalb der Rückbau oder allenfalls ein Ersatzbau und somit eine Aufwertung der Gesamtliegenschaft geprüft werden.

6 Sanierungs- und Umnutzungskonzept

Zur langfristigen Werterhaltung der Liegenschaft werden folgende Massnahmen mit unterschiedlicher Priorität und Abhängigkeit vorgeschlagen.

1. Unterhalt und Sanierung zur Sicherung der Bausubstanz

Dringend notwendige Unterhaltsarbeiten haben sich aufgestaut. Zur Vermeidung weiterer Schäden an der wertvollen Bausubstanz sind umfassende Sanierungen beim Dach unumgänglich. Ebenfalls müssen Ausbesserungs- und Sanierungsarbeiten an der Fassade möglichst umgehend angegangen werden. Voraussetzung hierfür sind ein Umbau- und Dämmkonzept über das gesamte Wohnhaus.

2. Technische und Energetische Verbesserung für eine nachhaltige Ökobilanz

In einer zweiten Phase ist eine Nutzungsstrategie, sinnvoller Weise in Form eines Vorprojekts auszuarbeiten welche Klarheit über die künftige Nutzung der einzelnen Räume und Flächen gibt. Auf dieser Grundlage können wichtige technische und energetische Verbesserungen, wie die Festlegung eines Dämmperimeters geplant werden. Hier ist darauf zu achten das Phasengerecht vom Kozeptionellen ins Detail vorgegangen wird. Ebenfalls ist es wichtig in diese Nutzungsstrategie auch die zukünftige Nutzung der Scheune und der restlichen Freiflächen auf der Parzelle miteinbezogen werden.

Wichtig ist auf Grundlage der Nutzungsstrategie die Festlegung eines sinnvollen Dämmperimeters. Zum Beispiel ein Dämmkonzept der Aussenwände von Innen wo dies sinnvoll möglich ist, dämmen der Decke über dem UG von unten sowie Dämmung des Dachs im Zuge einer Dachsanierung. Dies sinnvollerweise zwischen den Sparren, wo möglich mit leichter, warmseitiger Überdämmung. Dabei ist dem sommerlichen Wärmeschutz ebenfalls grosse Beachtung zu schenken. Hierfür ist der Einsatz von natürlichen, schwereren Dämmstoffen wie z.Bsp. Holzfasern den Vorzug zu geben. Ersatz EV Fenster durch IV Fenster prüfen oder allenfalls Sanierung und Verbesserung der bestehenden Fenster prüfen.

3. Nutzungsanpassungen und Umbauten zur Verbesserung der Nutzbarkeit

Generell

Komplette Sanierung der inneren Oberflächen sowie Nutzflächen. Wo immer möglich müssen die historischen Bauteile erhalten und gesichert werden. Voraussetzung hierfür ist eine wo sinnvoll möglich von der Innenseite gut gedämmte Aussenhülle.

Die Treppen, insbesondere oberhalb des 1.OG, können den heutigen Vorschriften in keiner Weise genügen und sind durch ihre Geometrie für den weiteren, täglichen Gebrauch schlicht zu gefährlich. Der Einbau einer neuen Treppenanlage im Bereich der westlichen Aussenwand scheint machbar und sinnvoll, zumal die Treppen für die Dämmung der Aussenhülle wahrscheinlich versetzt werden müssen.

Ofenanlagen (vgl. hierzu sep. Dokumentation Ofenanlagen von Hr. Rutz 2019)

Auch durch einen Ausbau inklusive entsprechender Dokumentation sind die Feuerungsanlagen nur unter schwierigsten Bedingungen wieder in Betrieb zu nehmen. Allenfalls sind ein teilweiser Erhalt und eine Sanierung möglich resp. Ein Ersatz eines Ofens ist zu prüfen. z.Bsp. nur Nebenofen erhalten oder wertvollen Ofen aus 1.OG in EG-Stube versetzen.

Als realistisches Szenario zeichnet sich ab die bestehenden Ofen- und Kaminanlagen zurückzubauen und zu dokumentieren. Ein Kaminzug könnte dabei erhalten und saniert werden damit der vom Fachmann als sehr wertvoll eingeschätzte Ofen aus dem 1. OG einen prominenten Platz in der frisch renovierten Stube einnehmen kann.

Küche

Das Gebäude weist keine zeitgemässe Küche auf. Beim Einbau einer neuen Küche ist die grosszügige Wirkung des heutigen Küchenraums soweit möglich zu erhalten. Es ist zu prüfen ob der bestehende, historische Holzherd allenfalls in die neue Küche integriert werden kann.

Nasszellen

Einbau eines grosszügigen Bads im Bereich der angebauten Scheune auf Höhe EG wäre wahrscheinlich möglich. Allenfalls ist der weitere Einbau eines Badezimmers im Bereich südseitiger Laube im ersten OG oder als gefangenes Badezimmer im Bereich des zweiten OG prüfenswert.

7 Investitionsbedarf

In der nachfolgenden Tabelle ist der Investitionsbedarf zusammengestellt. Grundlage bildet eine Schätzung der Baukosten von 40 Gebäudeteilen. Bei allen Kostenstellen sind Honoraranteile, ca.15% Unvorhergesehenes und die Mehrwertsteuer eingerechnet. Die zu erwartenden Investitionen sind gegliedert nach Hauptgruppen der Elementkosten entsprechend dem Baukostenplan Hochbau. Da nicht alle Hauptgruppen des Baukostenplanes in der Haus-Analyse benötigt werden, können in der alphabetischen Reihenfolge Lücken entstehen.

C Konstruktion Gebäude				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

D 1 Elektroanlage				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

D 5 Wärmeanlagen (Heizungsanlagen)				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

D 8 Wasser-, Gas-, Druckluftanlagen (Sanitäranlage)				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

E Äussere Wandbekleidung				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

F Bedachung Gebäude					
			Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
			Technische Verbesserungen	Fr.	
			Nutzungsänderung	Fr.	

G Ausbau Gebäude 1. Teilbereich Erschliessung, Treppen allg. Räume und Balkone				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

G Ausbau Gebäude 2. Teilbereich Küche, Schlaf- und Wohnräume				
	Aufgelaufener Unterhalt		Fr.	
	Technische Verbesserungen		Fr.	
	Nutzungsänderung		Fr.	

I Umgebung					
			Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
			Technische Verbesserungen	Fr.	
			Nutzungsänderung	Fr.	

W Nebenkosten (Gebühren, Versicherungen, Ersatzabgaben, Kapitalkosten)				
		Aufgelaufener Unterhalt	Fr.	
		Technische Verbesserungen	Fr.	
		Nutzungsänderung	Fr.	

8 Kosteninterpretation

Aufgelaufener Unterhalt (Instandsetzung)	Fr	
Technische und energetische Verbesserungen	Fr	
Nutzungsänderung (Umbau)	Fr	
Total Investitionsbedarf	Fr.	

Begriffsklärungen

Bei dem **aufgelaufenen Unterhalt** (Instandsetzung) handelt es sich um Unterhaltsarbeiten zur längerfristigen Werthaltung der Bausubstanz, wie Renovation von Bädern und Küchen, Ersatz des Heizkessels, Neuanstrich an Fassaden, Unterhalt am Dach und den Fenstern.

Die **technischen Verbesserungen** sind Investitionen, die einen Mehrwert erbringen, der auch ganz oder teilweise auf die Mieten übertragen werden kann. Dazu gehören Massnahmen wie Wärmedämmungen, Schalldämmungen zwischen Mieteinheiten und Verbesserungen in der Haustechnik.

Unter Nutzungsänderungen werden Investitionen erfasst, welche die Ertragslage der Liegenschaft verbessern und sichern könnten. Hier werden alle Um- und Ausbauten erfasst.

Mutmassliche Kostenbeiträge

Die Beitragsgrössen sind schwierig vorauszusagen. Sie sind abhängig von den konkreten Massnahmen und werden auf Grund der eingereichten Gesuche festgelegt. In den nachfolgenden Überlegungen zu Investitionsgrössen und Erträgen werden die Subventionen nicht berücksichtigt.

9 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die wirtschaftliche Situation könnte mit einem Ausbau und Nutzung der Scheune weiter verbessert werden.

Wasenstrasse 19, St.Margrethen

	Angaben in CHF inkl. MWST.; Honorare und Nebenkosten		
	Aufgelaufener Unterhalt:	Technische Verbesserung:	Nutzungs- änderung:
C Konstruktion			
D 1 Elektroanlagen			
D 5 Wärmeanlage			
D 8 Wasser-, Gasanl.			
D 9 Transportanlagen			
E Äussere Wandverkleid.			
F Bedachnung			
G Ausbau Gebäude Erschliessung, Balkone			
G Ausbau Gebäude Wohnen			
G Ausbau Gebäude Gewerbe			
I Umgebung			
W Nebenkosten			
Summen			
Total aufgelaufener Unterhalt			
Total aufgelauf. Unterhalt <i>plus</i> technische Verbesserung			
Total aufgelauf. Unterhalt <i>plus</i> tech. Verbesserung <i>plus</i> Nutzungsänderung			

		Heutige Mieten*		Erzielbare Mieten*		Erzielbare Mieten**	
		Preis/m²a		Preis/m²a		Preis/m²a	
Parkplatz Wohnhaus	0.0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0	0	0	0	0	0
		0	0				
		0	0				
	0.0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0	0	0	0	0	0
		0					
		Mietzins mittelfristig		Mietzins mittelfristig		Mietzins mittelfristig	
		Ja		Ja		Nein	
		4.5%		4.5%		4.5%	
		0					

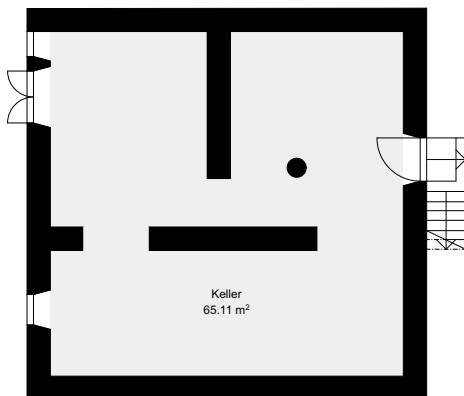
		0			

Grundprozentsätze und Korrekturfaktoren

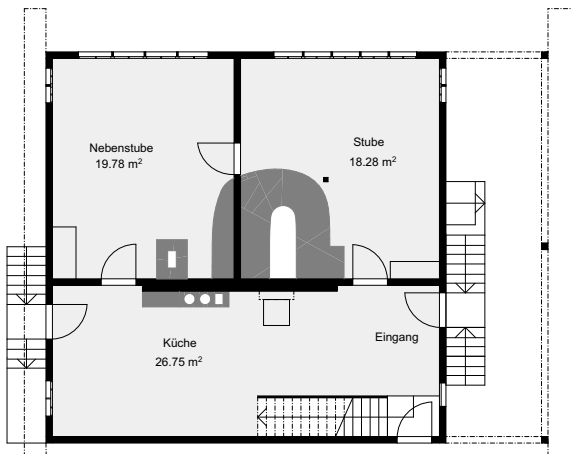
- Eigennutzung 3.5%
- Fremdvermietung 4.5%
- Korrektur bei sehr grossem Unterhaltsrückstau ohne Investitionen für wertvermehrende Massnahmen +2%
- Korrektur bei erheblichem Unterhaltsrückstau ohne Investitionen für wertvermehrende Massnahmen +1.5%
- Korrektur bei Realisierung Unterhaltsrückstau plus grosse Investitionen für wertvermehrende Massnahmen +0.5%
- Korrektur bei Realisierung Unterhaltsrückstau plus sehr grosse Investitionen für wertvermehrende Massnahmen +0.0%

10 Anhang

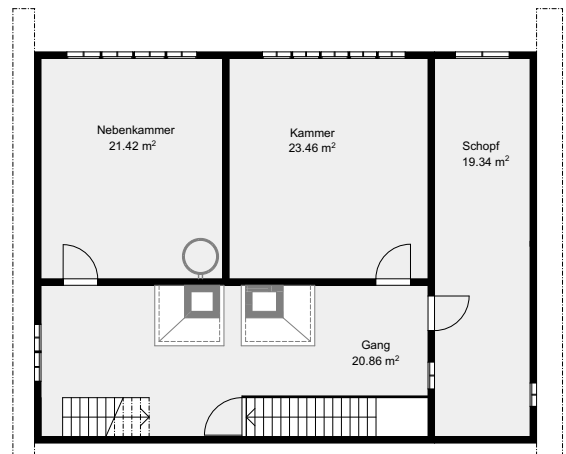
Es handelt sich um Verkleinerungen. Es können keine Masse entnommen werden.



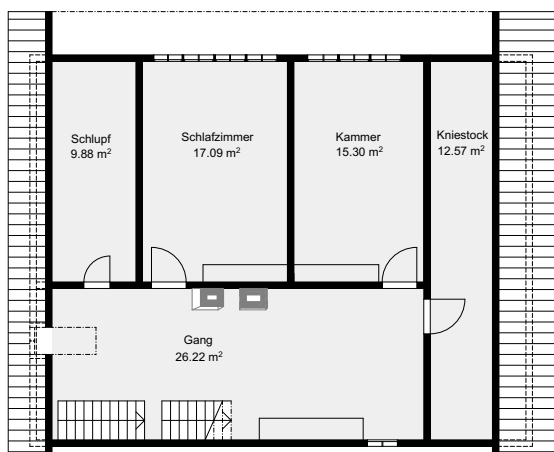
-1. Untergeschoss



0. Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss