

Gemeindeverwaltung Eglisau
Z. Hd. Herr Martin Hermann
Obergass 17
8193 Eglisau

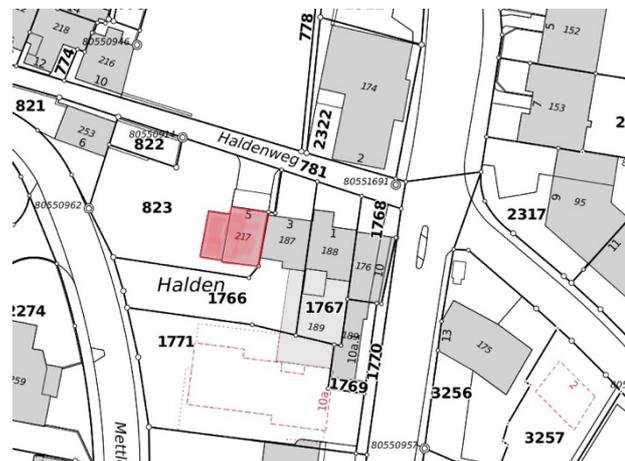
Ruder-Locher Architekten GmbH
Bauelenzelweg 1
CH-8193 Eglisau

Tel. 044 886 60 00
info@ruder-locher.ch

Objekt: Wohnhaus / Kinderkrippe, Haldenweg 5, 8193 Eglisau
Bauherrschaft: Gemeindeverwaltung Eglisau, c/o Herr Martin Hermann



Blick von Südwesten



Ausschnitt Situation

Zustand

Das 5 ½ Zi. Wohnhaus Haldenweg 5 ist ein altes, jedoch im 20. Jh. tiefgreifend erneuertes, Gebäude. Das «Eckhaus» bildet den oberen Abschluss einer Häuserzeile. Nach Westen erstreckt sich ein - im Verhältnis zu den umliegenden Liegenschaften - grosszügiger Landanteil (Parzelle Kat. Nr. 823 mit Total 639 m²). Die angrenzende Parzelle soll ebenfalls, zusammen mit der Liegenschaft, verkauft werden (Kat. Nr. 822 mit 68 m²).

Das Gebäude befindet sich im Inventar schützenswerter Gebäude und es gibt ein umfangreiches Inventarblatt aus dem Jahre 2011 (Inv. Nr. V/45 (VIII/615)). Die darin formulierte Schutzempfehlung bezieht sich aber vorwiegend auf den historisch sehr wertvollen Keller mit Kreuzgewölbe, welcher so gross wie der Gebäudegrundriss des Kernbaus ist.

Das Alter des Kreuzgewölbekellers kann nicht eruiert werden. Der Kernbau des Wohnhauses stammt aus dem Jahr 1812. Das dreigeschossige Gebäude wurde 1980 komplett saniert und der Dachstuhl erneuert. Ebenfalls wurde dazumal der westseitige Keller mit dem darüberliegenden gedeckten Sitzplatz angebaut. 2007 wurden zwei Zimmer im Dachgeschoss eingebaut und eine Schleppgaube auf der nördlichen Dachfläche erstellt (Blick Richtung Rhein/Städtli). Weiter wurden Nasszelle und Küche erneuert.

Zum Komplettumbau von 1980 liegt der Baubeschrieb vor. Die Konstruktionsaufbauten sind wie folgt beschrieben:

- Aussenwänden aus 18 cm Modulbacksteinen mit 6 cm mineralischer Dämmung und Verputz
- Brandwand zur Nachbarliegenschaft aus 18 cm Kalksandsteinmauerwerk mit ca. 3 cm Isolation
- Geschossdecke über EG bestehend aus Stahlbeton, weitere Geschossdecken bestehen aus Holzbalkenlagen mit Gipsverkleidungen
- Neuer Dachstuhl mit GEA-Unterdach, Ziegeleindeckung aus Hand- Bibeschwanzziegel in Doppeldeckung

Beurteilung

Konstruktion:

Die Konstruktion des Gebäudes ist grundsolide und entspricht der damaligen Bauzeit. Anlässlich der Begehung konnten weder Risse, Feuchtigkeitsprobleme oder bauliche Mängel festgestellt werden.

Gebäudehülle:

Die Gebäudehülle mit Fassadenputz, Holzfenster (IV-Verglasung) mit Holzeinfassungen, Eingangstüren usw. entspricht der Umbauzeit von 1980. Im Dachgeschoss stammen die Fenster und die Dachdämmung von 2007.

Eine werterhaltende Auffrischung/Sanierung der äusseren Oberflächen (Putz ausflicken, Malerarbeiten) steht in den nächsten Jahren an.

Aufgrund des geplanten Heizungsersatzes wird die Prüfung von energetischen Sanierungsmassnahmen wie Fassadendämmung, Fensterersatz, usw. (Förderbeiträge) empfohlen.

Brandschutz:

Bei einer Sanierung (>200'000.-) ist damit zu rechnen, dass die beiden giebelseitigen Fenster zu nicht öffnbaren Brandschutzfenster getauscht werden müssten. Beide Zimmer verfügen allerdings über je eine andere Lüftungsmöglichkeit (Dachfenster, Fenster in Schleppgaube) so dass eine solche Massnahmen keine grosse Einschränkung wäre.

Inneres/Ausbau:

Die Liegenschaft zeigt sich im Gebäudeinnern als «gut unterhalten», insbesondere die Küche und Nasszelle. Die Oberflächen wie Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind unterschiedlichen Altes, zeigen aber nirgends übermässige Verschleisserscheinungen oder Beschädigungen.

Die Geschosstreppen sind aus Holz. Sie sind bequem begehbar und die Geländer und Zwischenräume sind mittels Kinderschutzleisten usw. gesichert.

Haustechnik:

Das Gebäude wird mit Elektrospeicheröfen, viele Räume sogar mit elektrischen Direktheizungen, beheizt. Ein Heizungsersatz ist daher unumgänglich. Hierfür könnte eine Erdsonden-WP oder der Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen. Ein Wärmeabgabesystem (z.B. Radiatoren) müsste installiert werden.

Die Frischwasserzuleitung sowie die gebäudeinterne Wasserversorgung (Kaltwasser) besteht aus verzinkten Stahlrohren. Diese Rohre haben je nach Gebenheiten (umgebender Sauerstoff) unterschiedlich lange Lebensdauer.

Der Wärmepumpen- Warmwasserboiler ist neueren Datums und entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Bei der elektrischen Hauptverteilung bedarf es keiner akuten Änderung. Bei einem Heizungsersatz wird ein Grossteil des Tableaus funktionslos, da der Platz für die Sicherungen der Elektroheizungen entfallen. Die Anlage ist mit einem FI-Schutzschalter geschützt, besser wären zwei solcher Schutzschalter.

Zum Zustand der Kanalisationsanschlussleitung können keine Aussagen gemacht werden.

Schadstoffe

Mit Ausnahme des GEA-Unterdachs, des Novilon-Bodenbelags im Waschen (EG) sowie der Klinkerplatten im Entrée (EG), erscheinen sämtliche Materialien unverdächtig bezüglich Asbestvorkommen. Vor Umbaumassnahmen wäre dies mittels Gebäudecheck genauer zu prüfen (Umbau vor 1990). Der Kellerraum im westseitigen Anbau ist ein Naturkeller (keine durchlaufende Bodenplatte). Gemäss den Eigentümern wurden Radonmessungen durchgeführt, die Raumluftqualität ist als nicht gesundheitsgefährdend eingestuft.

Anmerkungen (Nutzung Kinderkrippe)

Die Garage dient aktuell der Parkierung von Kinderwagen. Das Tor zur Garage ist ein Kipptor mit elektrischem Antrieb. Gemäss der BFU Broschüre Tor- und Türen besteht hier die Gefahr von Klemmstellen.

Die einst vorhandene Netzsicherung beim Treppengeländer der Treppe 2. OG zu DG wurde entfernt. Dieses Treppengeländer bildet aktuell ein Absturzrisiko.

Potential der Liegenschaft

Die Liegenschaft liegt in der Kernzone C. Das Grundstück bietet Potential für weitere Bauten wie z.B. ein Anbau an das bestehende Gebäude oder für einen eigenständigen Neubau. Die Bestimmungen aus der Bau- und Zonenordnung wie Gebäudehöhe und Grenzabstände setzen die Rahmenbedingungen.

Fazit

Anlässlich der Begehung konnten keine Mängel oder akut anstehender Unterhalt festgestellt werden. Im Bereich der Gebäudehülle gibt es Unterhaltsbedarf als werterhaltende Massnahme (sog. «Pinselrenovation»).

Ein Heizungsersatz ist unumgänglich und durch die Käufer bereits angedacht. Damit einhergehend ist die Prüfung von energetischen Massnahmen (Fassadendämmung, Fensterersatz, usw.) empfohlen.

Der historische sowie höchst imposante Keller mit Kreuzgewölbe ist ein absolutes Bijou und in seinem Ausmass und Zustand ein bedeutender und einzigartiger Zeitzeuge. Hierfür eine geeignete Nutzung zu finden wäre wünschenswert (Weidegustation, Jazzkeller, usw....).



Kostenschätzung Heizungsersatz

Nach neuem Energiegesetz (Inkrafttreten 1. September 2022) sind Elektroheizungen bis 2030 durch erneuerbare Systeme zu ersetzen. Als Ersatz kommen hauptsächlich drei Varianten in Frage. Diese wären Luft-Wasser Wärmepumpe (ausser aufgestellt oder im Gebäude integriert), Erdsonden Wärmepumpe oder der Anschluss an das Fernwärmenetz.

Vergleich der Investitionskosten

	Luft-Wasser WP	Erdsonden WP	Fernwärme
Demontagen und Anpassung Elektro	4'000	4'000	4'000
Planung, Eingaben, Inbetriebnahme	5'000	5'000	3'000
Sockel, Aussen-/Fortluftöffnungen	4'000		
Erdsonde inkl. Befüllung		32'000	
Zuleitung		4'000	
Wärmepumpe (ca. 15 KW)	22'000	20'000	
Montage, Leitungsdämmungen usw.	12'000	12'000	
Anschlusskosten			10'000
Montage, Leitungsdämmungen usw.			9'000
Elektroinstallation	4'000	4'000	4'000
<i>Total Wärmezeugung exkl. MWSt.</i>	<i>51'000</i>	<i>81'000</i>	<i>30'000</i>
Wärmeabgabesystem/ Pufferspeicher	45'000	45'000	42'000
Total Heizungsersatz Brutto Inkl. MWSt.	96'000	126'000	72'000
Total Heizungsersatz inkl. MWSt.	103'000	136'000	78'000
Förderbeiträge	- 6'850	- 12'850	- 10'200
Totale Investitionskosten	96'000	123'000	68'000