



liegenschaftenwerte

linus weber | bewertung | beratung | begleitung

Rathaus Ermatingen



**Analyse
Investitionsbedarf
Version 13.03.2025**



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	3
Zustand allgemein	5
Massnahmenplan Rathaus	7
Kosten Gebäudehülle	8
Kosten Zugang/Lift/Oberflächen	9
Kosten Brandschutz und Technik	10
Honorare und Baunebenkosten	10
Kosten Provisorium	10
Zusammenstellung	11
Kosten Variante Ersatzneubau Hauptstrasse 88	12
Kosten Variante Ersatzneubau an einem alternativen Standort	12
Unterhaltskosten	14
Zivilschutzanlage Rathaus	15
Bildergalerie	16-30
Beilagen	31



13.03.2025

Rathaus Ermatingen

Zustandsanalyse Investitionsbedarf
Mietwerte Gemeinde und Wohnungen

Ausgangslage:

Rathaus Ermatingen
Hauptstrasse 88
8272 Ermatingen

Parzelle Nr. 569:	Eigentümer Politische Gemeinde Ermatingen
Grundstücksfläche:	1'509 m ²
Gebäudeversicherung:	Assek. Nr. 20/1/57
Baujahr:	1968/1969
Versicherungswert:	CHF 3'388'000 (Baukostenindex 1017, 21.06.2023)
Einstufung Denkmalpflege:	Aufgenommen

Gebäude Nr. 20/1/57

Raumprogramm:	UG: Vorplatz/Treppenhaus, Lift, Technik, WC, Garderobe, Lagerflächen
	EG: Eingang/Halle/Treppenhaus, Lift, Büroflächen
	1.OG: Vorplatz/Treppenhaus, Lift, WC, Büroflächen
	2.OG: Vorplatz/Treppenhaus, Lift, Büroflächen, Aufenthalt, Tröckne, 4 Zimmer Wohnung, Abstellflächen
	DG: Abstell-/Lagerraum nicht ausgebaut

Flächen:	Funktionsflächen	53.88
	Nebennutzflächen	357.49
	Verkehrsflächen	204.02
	Hauptnutzflächen (Büro)	469.03
	4.5-Zi WHG	132.88
	Total Flächen	1217.28

**Mietwerte Objekt:**

Mietwerte Gemeinde:

Hauptnutzflächen	m2	469	à	CHF	180	=	CHF	84'420
Nebennutzflächen UG/EG/OG	m2	160	à	CHF	50	=	CHF	8'000
Nebennutzflächen Aufent/WC	m2	52	à	CHF	100	=	CHF	5'200
Nebennutzflächen DG	m2	140	à	CHF	20	=	CHF	2'800
Verkehrsflächen	m2	204	à	CHF	80	=	CHF	16'320

Total Mietwert Gemeinde **CHF 116'740**

Mietwerte Wohnen:

2.OG: 4.5-Zimmer Wohnung	m2	132	à	CHF	185	=	CHF	24'420
Nebennutzflächen Wohnen	m2	29	à	CHF	0	=	CHF	0

Total Mietwerte Wohnen **CHF 24'420**

Kommentar Mieten:

Die eingesetzten Mietwerte entsprechen aktuellen Marktmieten in der Region Ermatingen. Die Wohnung im 2. OG ist in diesem Gebäude insbesondere aufgrund der Nutzung als Gemeindehaus artfremd und sollte mittelfristig (bei Wegzug der aktuellen Mieter) nicht mehr als Wohnung genutzt werden sondern der Nutzung der Gemeinde zugeführt werden.



Zustand Rathaus allgemein:

- Nutzung Gde:** Die Liegenschaft befindet sich grundsätzlich in einem normal unterhaltenen Zustand. Diverse Bauteile, der hindernisfreie Zugang, der Lift wie auch die gesamte Gebäudehülle entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Standards und Anforderungen.
- Brandschutz:** Eine brandschutztechnische Zustandsaufnahme wurde anlässlich einer Begehung vom 03.09.2024 durchgeführt. Die Kontrolle wurde in Form einer Stichprobenkontrolle im Wesentlichen visuell auf offensichtliche Mängel durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden keine vorgenommen. Die bei dieser Begehung festgestellten Feuerschutzmängel sind im Anhang dieses Dokumentes festgehalten.
- Statik:** Die Statik des Gebäudes wurde keiner Prüfung unterzogen. Es kann aktuell davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Konstruktion und des Baujahres der Liegenschaft, insbesondere die Erdbebensicherheit nicht mehr gegeben ist. Bei baulichen Eingriffen ist diese zwingend abzuklären und die entsprechenden Massnahmen einzuleiten.
- Gebäudehülle:** Die Dämmwerte der Gebäudehülle, Mauerwerk, Fenster und Dachflächen, entsprechen nicht mehr in allen Teilen den heutigen Anforderungen. Details sind dem GEAK Plus vom 28.10.2024 zu entnehmen. Das grösste Potential für Einsparungen ist der Fassade zuzuordnen. Gefolgt von den Fenstern, dem Boden und dem Dach. Der Bauphysik ist bei einer Ertüchtigung der Gebäudehülle, einen entsprechend hohen Stellenwert beizumessen. Der sommerliche Wärmeschutz in der Dachfläche entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Dieser kann bei einer Sanierung des Daches nachgebessert werden.
- Technik:** Die Wärmeerzeugung für die gesamte Liegenschaft basiert aktuell auf Fernwärme mittels einer Holzfeuerung. Das Gebäude weist in diesem Bereich eine gute und umweltkonforme Lösung auf.
- Die Lüftung im UG hat das Lebensalter erreicht und sollte sofern überhaupt noch erforderlich mittelfristig ersetzt werden.
- Sämtliche Wasser und Abwasserleitungen haben das Lebensalter erreicht und sollten mittelfristig ersetzt werden.
- Die Beleuchtung der Räume weist unterschiedliche Techniken auf. Grundsätzlich sollte in allen Räumen (auch im UG) auf LED-Technik umgestellt werden.
- Hindernisfreier Zugang** Der Zugang zum Rathaus wurde zwar mittels einer kleinen Rampe auf der Südwestseite versucht hindernisfrei zu erstellen. Aufgrund der Türen, zum Gemeindehaus (Öffnung nach aussen) sowie der Platzsituation vor dem Eingang ist die Hindernisfreiheit nicht gegeben. Im Innern des Gebäudes ist nur das Erdgeschoss hindernisfrei. Die beiden Obergeschosse entsprechen mit dem vorhandenen Lift nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben für hindernisfreie Zugänge. Sanitäre Anlagen sind ebenfalls nicht hindernisfrei erreichbar.



Zustand Wohnung allgemein:

Wohnungen: Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Wir gehen davon aus, dass bei einem allfälligen Mieterwechsel, respektive bei einer Umnutzung eine umfangreiche Sanierung erfolgen muss.

Gebäudehülle: Für die Gebäudehülle der Wohnung gelten dieselben Punkte wie bei der Gebäudehülle Rathauses.

Luftschutzanlage: Die sich im Untergeschoss des Rathauses befindenden Luftschutzräumlichkeiten müssten grundsätzlich auf ihre Gebrauchstauglichkeit geprüft werden. Aufgrund der vielen Durchdringungen von diversen Wasser- und Heizleitungen, sowie weiteren Installationen muss davon ausgegangen werden, dass die Dichtigkeit nicht mehr gegeben ist und somit auch die Nutzung als Schutzraum dahinfällt.



Massnahmenplan Rathaus:

Kurzfristig 1 bis 3 Jahre:

1. Erarbeitung Konzept Gebäudenutzung ohne Wohnung
2. Erarbeitung Hindernisfreier Aussen Zugang inkl. Lift und Sanitärzelle
3. Statischer Nachweis Erdbebensicherheit, Tragwerk allgemein
4. Schadstoffanalyse
5. Kurzfristige Massnahmen Brandschutz
6. Sanierung der Gebäudehülle Fassade
7. Sanierung der Gebäudehülle Dach inkl. sommerlicher Wärmeschutz
8. Sanierung Fensteranlage und Wetterschutz
9. Instandstellung Umgebung

Mittel- bis langfristig 5 bis 10 Jahre:

10. Sanierung Hindernisfreier Zugang inkl. Lift und Sanitärzelle
11. Umsetzung Konzept Gebäudenutzung ohne Wohnung
12. Innensanierung inkl. Bodenbeläge und Oberflächen
13. Innensanierung Technik (Wasser/Abwasser)
14. Je nach Eingriffstiefe Erneuerung Wärmeverteilung
15. Anpassung Elektroinstallationen inkl. Netzwerkverkabelung
16. Anpassung Beleuchtung
17. Ev. Installation einer PV-Anlage

Die diversen Ertüchtigungs- und Sanierungsmassnahmen sind teilweise sehr anspruchsvoll. Eine Abstimmung der verschiedenen Massnahmen und der entsprechenden Schnittstellen für einen sinnvollen Bauablauf sind anzustreben und im Detail zu planen. Die Sanierungskosten können dadurch entsprechend optimiert respektive minimiert werden. Verschiebungen zwischen kurzfristig und mittel-, bis langfristig sind unter Umständen sinnvoll.

Grundsätzlich stellt sich jedoch die Frage, ob eine Etappierung Sinn macht. Die Ertüchtigung des Gebäudes für die Hindernisfreiheit, sowie die statische Ertüchtigung betreffend Erdbebensicherheit sind unter Betrieb nur sehr schwer, respektive nicht zu realisieren. Eine vollständige Sanierung ohne Etappierung hätten gleichzeitig den Vorteil einer kürzeren Bauzeit. Für die Dauer der Bauzeit müsste allerdings ein Provisorium für die Verwaltung erstellt und betrieben werden.

Dies Variante Sanierung ohne Etappierung ist gegenüber einer gestaffelten Sanierung ganz klar zu priorisieren.

Rathaus:

Kosten bauliche Massnahmen Gebäudehülle:

Kosten bauliche Massnahmen Gebäudehülle			
1	Erarbeitung Konzept ohne Wohnnutzung, inkl. hindernisfreiem Zugang auf allen Ebenen		25'000 CHF
2	Statischer Nachweis Erdbebensicherheit		10'000 CHF
3	Brandschutz Kurzfristige Massnahmen	Signalisierung/Fluchtwege ev. Türen	15'000 CHF
4	Schadstoffanalyse Rathaus inkl. Bericht		10'000 CHF
5	Gebäudehülle	Gerüstungen	20'000CHF
		Fassadendämmung mit Hinterlüftung Fläche 450 m2	225'000 CHF
		Sanierung Fensteranlage Fläche 160 m2	192'000 CHF
		Sanierung Wetterschutz Fläche 100 m2	80'000 CHF
		Sanierung Dachfläche inkl. Sommerlicher Wärmeschutz Fläche 500 m2	250'000 CHF
		Dämmung gegen unbeheizt	50'000 CHF
	Umgebung	Instandstellung Umgebung nach erfolgter Gebäudehüllensanierung	10'000 CHF
	Reserve	Unvorhergesehenes und Reserve	85'000 CHF
	PV-Anlage	Annahme Teilfläche Leistung ca. 80 kWp	150'000 CHF
	Planung	Planung und Bauleitung Fachplaner Annahme	166'000 CHF
5	Total bauliche Massnahmen Gebäudehülle		1'228'000 CHF
6	Förderbeiträge gemäss Zusammenstellung GEAK		-58'000 CCHF
Total bauliche Massnahmen Gebäudehülle			1'230'000 CHF

Rathaus:

Kosten bauliche Massnahmen mittel- bis langfristig. Hindernisfreier Zugang Einbau Lift, Anpassungen Sanitärzellen:

Kosten bauliche Massnahmen Zugang/Oberflächen				
7	Bauliche Massnahmen hindernisfreier Zugang			
		Schadstoffsanierung insb. Asbest Annahme	50'000 CHF	
		Aussenzugang mit Türautomation, sowie Ersatz der Glasfront West inkl. Wetterschutz Fläche 50 m2	100'000 CHF	
		Einbau Liftanlage mit 4 ev. 5 Haltestellen	250'000 CHF	
	Total hindernisfreier Zugang			400'000 CHF
8	Bauliche Massnahmen Oberflächen			
		Erneuerung Oberflächen Bodenbeläge Fläche ohne UG und ohne DG 815 m2	145'000 CHF	
		Erneuerung Oberflächen Wände Flächen ca. 1'575 m2	80'000 CHF	
		Erneuerung Oberflächen Decken Flächen ca. 700 m2	50'000 CHF	
		Erneuerung Oberflächen UG Flächen ca. 650 m2	25'000 CHF	
	Total Oberflächen			300'000 CHF
Total bauliche Massnahmen Zugang/Oberflächen				700'000 CHF



Kosten bauliche Massnahmen Brandschutz und Technik			
9	Bauliche Massnahmen Brandschutz und Technik		
		Brandschutzmassnahmen insbesondere Türen und RWA	50'000 CHF
		Anpassung/Erneuerung Technik Elektro-Installation und Netzwerk Annahme	100'000 CHF
		Anpassung Technik Wasser und Abwasserleitungen, Sanitärzellen IV-WC	180'000 CHF
		Anpassung Beleuchtung Annahme	50'000 CHF
		Ersatz Wärmeverteilung 900 m2	170'000 CHF
	Total Brandschutz/Technik		550'000 CHF
		Umbau/Sanierung Wohnung	130'000 CHF
	Total Wohnung		130'000 CHF
		Unvorhergesehenes und Reserve (10%)	244'000 CHF
	Total Reserve		261'000 CHF
Total Brandschutz, Technik, Reserve			941'000 CHF

Honorare / Baunebenkosten			
	Fachplaner		60'000 CHF
	Architektur und Bauleitung		350'000 CHF
	Total Honorare		410'000 CHF
	Baunebenkosten		130'000 CHF
	Total Baunebenkosten		130'000 CHF
Total Honorare			540'000 CHF

Provisorium für Verwaltung			
	Annahme 500 m2 Bauzeit 18 Monate	Foundation/Versorgung	58'000 CHF
		Installation	100'000 CHF
		Miete	252'000 CHF
		Demontage inkl. Fund.	120'000 CHF
	Total Provisorium		530'000 CHF
Total Honorare			530'000 CHF

Kostenzusammenstellung:

Zusammenstellung Kosten Sanierung Rathaus			
	Bauliche Massnahmen	Gebäudehülle	1'230'000 CHF
		Zugang/Oberflächen	700'000 CHF
		Technik/Brandschutz	680'000 CHF
		Unvorhergesehenes/Reserve 10%	260'000 CHF
	Total bauliche Massnahmen		2'870'000 CHF
	Honorare/Baunebenkosten		540'000 CHF
	Provisorium Verwaltung		530'000 CHF
	Total Honorare und Provisorium		1'070'000 CHF
Total Investitionsbedarf Sanierung Rathaus Ermatingen			3'940'000 CHF

Eine Sanierung des Gebäudes unter Betrieb ist für alle Beteiligten (Mitarbeiter und Besucher) eine sehr grosse Herausforderung. Insbesondere die Ertüchtigung im Bereich des hindernisfreien Zugangs, der Erdbebensicherheit, wie auch die Innensanierung kann nicht unter Betrieb erfolgen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen macht eine Aufteilung der Arbeiten keinen Sinn.

Bei einer vollständigen Sanierung ohne Etappierung können die Bauzeiten verkürzt, die Schnittstellen optimiert und die Zufriedenheit der Mitarbeiter und externen Nutzer des Rathauses massiv verbessert werden.

Variante Ersatzneubau Standort Hauptstrasse 88:

Variante Ersatzneubau			
HNF entsprechend der Bestandesbaute inkl. Verkehrsflächen Fläche 406 m2		1'820'000 CHF	
Nebennutzflächen Fläche 259 m2		400'000 CHF	
Funktionsflächen (44 m2)		125'000 CHF	
Rückbau der Bestandesbaute Volumen 4'161 m3		175'000 CHF	
Total Baukosten Ersatzneubau			2'520'000 CHF
Honorare und Baunebenkosten		650'000 CHF	
Erstellen und Betreiben eines Provisoriums	Annahme	530'000 CHF	
Total Honorare und Provisorium			1'180'000 CHF
Total Investitionsbedarf Ersatzneubau Rathaus Ermatingen			3'700'000 CHF

Variante Ersatzneubau an einem alternativen Standort.

Variante Ersatzneubau			
HNF entsprechend der Bestandesbaute inkl. Verkehrsflächen Fläche 406 m2		1'995'000 CHF	
Nebennutzflächen Fläche 259 m2		400'000 CHF	
Funktionsflächen (44 m2)		125'000 CHF	
Total Baukosten Ersatzneubau			2520'000 CHF
Honorare und Nebenkosten		650'000 CHF	
Erstellen und Betreiben eines Provisoriums	entfällt	0 CHF	
Total Honorare und Provisorium			650'000 CHF
Total Investitionsbedarf Ersatzneubau Rathaus Ermatingen			3'170'000 CHF



Die Variante Ersatzneubau wurde aufgrund von eines Flächenauszug von Herr Markus Otte erstellt. Die so errechneten Werte zeigen auf, dass ein Ersatzneubau gegenüber einer Sanierung der Bestandesbaute leicht weniger Kosten verursacht.

Die Kosten basieren auf Annahmen, Erfahrungswerten und Angaben von Handwerkern. Die Genauigkeit der Kosten bewegt sich in einem Bereich von +- 25%.

Für einen erhöhten Detaillierungsgrad der Aussagen insbesondere betreffend den Kosten für ein Provisorium, aber auch betreffend Flächenbedarf für die Verwaltung müssen entsprechende Projekte oder zumindest Machbarkeitsstudien vorhanden sein. Ebenfalls bedarf es für einen höheren Detaillierungsgrad im Bereich der Statik und der Schadstoffsanierung entsprechende Untersuchungen durch Fachplaner.

Anstelle einer Sanierung oder eines Ersatzneubaus müssten auch die Varianten Miete, oder Kauf von Stockwerkeigentum, oder ein Neubau an einem alternativen Standort geprüft werden. Mit diesen Varianten könnte die Erstellung eines Provisoriums für die Verwaltung eingespart werden.

Gemäss Aufstellung auf Seite 12 Tabelle 2 reduzieren sich die Kosten an einem alternativen Standort für das Rathaus um rund CHF 530'000 des Provisoriums.

Zudem können durch den Verkauf der Liegenschaft Rathaus Hauptstrasse 88 die Kosten für einen Neubau an einem alternativen Standort oder den Erwerb von Stockwerkeigentum teilweise gedeckt werden. Der aktuelle Verkehrswert muss mittels einer entsprechenden Liegenschaftsbewertung ermittelt werden.



Unterhaltskosten:

Allgemein: Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten für das bestehende Rathaus bestehen aus den Versicherungskosten, den Kosten für die Liegenschaftensteuer, den Verwaltungskosten, den jährlichen Instandhaltungskosten, sowie den Verbrauchskosten für Heizung, Elektrisch und Wasser. Diese Kosten variieren insbesondere in den Positionen Instandhaltungskosten, sowie Verbrauchskosten für Heizung und Elektrisch.

Es kann von folgenden Kosten pro Jahr ausgegangen werden.

Rathaus aktuell:	Instandhaltung	CHF	22'000
	Energiebezug	CHF	25'000 (Gemäss Geak)
	Total	CHF	47'000
Rathaus saniert	Instandhaltung	CHF	15'000
	Energiebezug	CHF	7'000 (Variante B gemäss Geak)
	Total	CHF	22'000
Rathaus Neubau	Instandhaltung	CHF	11'000
	Energiekosten	CHF	6'000 (Annahme)
	Total	CHF	17'000
Rathaus Miete	Instandhaltung	CHF	5'000 (nur Mieterausbau Annahme)
	Energiekosten	CHF	6'000 (Annahme)
	Total	CHF	11'000



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen

Zustandsanalyse Investitionsbedarf

Ausgangslage:

Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen

Hauptstrasse 88

8272 Ermatingen

Parzelle Nr. 569: Eigentümer Politische Gemeinde Ermatingen

Grundstücksfläche: 1'509 m²

Gebäudeversicherung:

Baujahr: 1968/1969

Versicherungswert:

Einstufung Denkmalpflege: Keine Einstufung

Raumprogramm: UG: Vorplatz, Schleuse, Vorraum Mitte, Technik Notausstieg, Raum Nordwest, Raum Nord, Raum Nordost

Flächen: Funktionsflächen/Lager 52.65

Nebennutzflächen 18.40

Verkehrsflächen 10.71

Technik 4.94

Total Flächen 86.70

Zustand Zivilschutzanlage Rathaus allgemein:

Nutzung: Die Zivilschutzanlage auf dem Grundstück Nr. 569 befindet sich grundsätzlich in einem gut unterhaltenen Zustand. Sämtliche Räume sind trocken und betriebsbereit. Aktuell werden die Räume als Lager verwendet.

Brandschutz: Keine Mängel vorhanden

Statik: Die Statik des Gebäudes wurde keiner Prüfung unterzogen. Es kann aktuell davon ausgegangen werden, dass die Anlage noch gebrauchstauglich ist.

Gebäudehülle: Der Treppenabgang als einzige sichtbare Gebäudehüllenteile ist dem Baujahr entsprechend verwittert. Schäden am Beton wurden keine festgestellt.

Technik: Einfache elektrische Installationen.

Hindernisfreier

Zugang Ist aufgrund der Treppe nicht gegeben.

Zivilschutzanlage:

Kosten bauliche Massnahmen Gebäudehülle:

Kurz- bis Mittelfristig (1-10 Jahre) kann davon ausgegangen werden, dass keine baulichen Massnahmen notwendig sind.

Kleiner Unterhalt, Reinigung und Energie sind über die Betriebskosten abzudecken.



liegenschaftenwerte

linus weber | bewertung | beratung | begleitung

Seite 16

Bildergalerie



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Ansicht West



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Ansicht Nordwest



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Detail Fenster



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Detail Fenster



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Fassade Holzwerk



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Fassade Holzwerk und Wetterschutz



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Zugang/Rampe



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Eingang



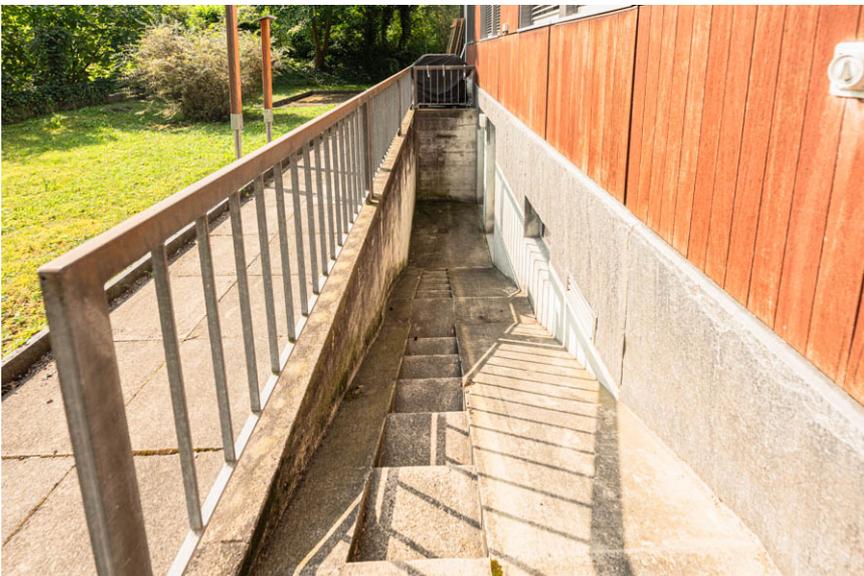
Hauptstrasse 88, Ermatingen: Lift



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Lift



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Lift ohne geschlossene Kabine



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Kellerzugang aussen



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Heizverteilung Fernwärme



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Eingang Fernwärme



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Wärmepumpenboiler



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Elektroinstallationen



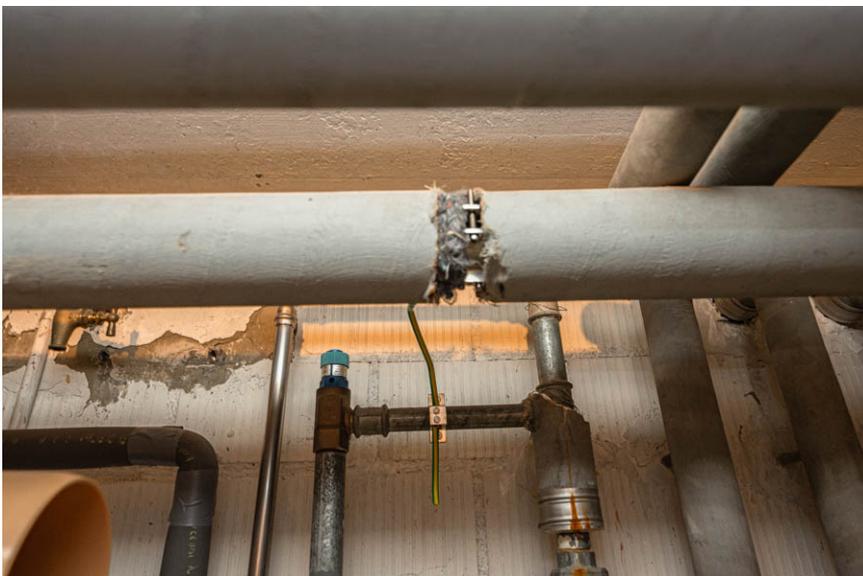
Hauptstrasse 88, Ermatingen: Tel. Installationen



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Lüftung UG



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Installationen allgemein



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Installationen allgemein



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Installationen allgemein



Hauptstrasse 88, Ermatingen: Installationen allgemein



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen: Zugangstreppe



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen: Schleuse



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen: Vorraum Mitte



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen: Raum Nordwest



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen: Raum Nord



Zivilschutzanlage Rathaus Ermatingen: Raum Nordost