



Objektauswertung | Auswertungsjahr 2023

Gemeinde Horw

Stammdaten

Allmend, Schulhaus Trakt
1+2

Gebäudenummer	0629
Identifikation	208.0629
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse 15
PLZ/Ort	6048 Horw
Land	Schweiz
Objektmanager	BHI
Portfoliomanager	Martin Kopp
Bauteilset	Schule
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen
Abteilung	Immobilien Gmd. Horw
Vermögensart	Verwaltungsvermögen
Postulat	1089
Strategie	Normal
Baujahr	1951
Volumen	10738 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	6088 kCHF Jahr 2012
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	510 kCHF Jahr 2012
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: B&H / SLU

Aufnahmedatum: 07.03.13

Mutation durch:

Mutationsdatum: -

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton/Mauerwerk				2013	0.90	41
übriger Rohbau	nicht vorhanden				2013	0.00	0
Steildach	Holztragkonstruktion m. Unterdach u. Ziegeleindeckung				2013	0.85	7
Flachdach	Beton, Dämmung, Abdichtung ohne Schutzschicht (Verbindungsstrakt)		+		2013	0.85	1
Fassade	10cm PS-Aussendämmung verputzt (ca. 1982)				2013	0.80	5
Fenster	DV-Holz, ohne Sonnenschutz				2013	0.65	7
Starkstrom-Anlagen	Hauseinführung, Messung, Installationen, Leuchtkörper (2009)				2013	0.95	6
Schwachstrom-Anlagen	IT, Telefon, Radio/TV etc.				2013	0.90	1
Wärmeerzeugung	Fernwärme (Holzschnitzel), 2 Hauptverteiler Umwälzpumpe und Expansionsgefäss inkl. Steuerung neu im 20217				2017	1.00	1
Wärmeverteilung	Radiatoren m. Thermostatventilen, Verteilnetz				2013	0.90	3
Sanitär	Toiletten, Duschen, Verteilungen u. Netz, WW (über Fernwärme)				2013	0.80	4
Innenausbau Substanz	Schreiner- u. Gipsarbeiten, Kücheneinbauten				2013	0.85	11
Innenausbau Oberflächen	Granit, Klinker, Lineleum, Anstriche				2013	0.85	8
Disponibel langlebig	IV-HM-Fenster Schultrakte Rtg. Süd (1997), Rafflamellen				2017	0.95	5
Disponibel mittel	befestige Umgebung (Hartflächen, Sportplätze, 2-Radunterstände, Beleuchtung u. Ausstattung)				2013	0.75	8
Disponibel kurzlebig					2013	0.00	0
Total							108

Objektauswertung | Auswertungsjahr 2023

Gemeinde Horw



Gemeinde
HORW

Bemerkungen

Die Photovoltaikanlage (mit Stromspeisung ins öffentliche Netz) auf den Süd-Schrägdächern der Schultrakte 1+2 wird "fremdbetrieben", die Gmd. fungiert als Vermieterin der DF OHNE Unterhaltskosten-Beteiligung.

Die linear verlaufende und über die gesamte OGF gleichmässige Gebäudesetzung wird seit Oktober 1978 regelmässig durch das Ing.-Büro Wälli AG Horw kontrolliert und schriftlich protokolliert.

Ca. 1997 wurden auf allen 3 Geschossen neue Brandabschnittsabschlüsse im Erschliessungsbereich nachgerüstet, seitens der Feuerpolizei i.F. Brandbelastung durch Korridor-Möblierung. Auf allen Ebenen sind Schaumlöcher verteilt sowie Fluchtwegmarkierungen angebracht worden.

Das Bauteil Disponibel mittel von Total ca. 4690m2 wurde auf Wunsch der Auftraggeberin sep. hinzugefügt und der Versicherungswert entsprechend erhöht (nicht versicherte Teile +). Der Anteil über 100% (Total sämtlicher Gebäude-Bauteile) von 8% entspricht dem Umfang der befestigten Umgebung.

2017 Heizungsanierung

Auswertungen

bis 2022 indiziert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre | Teuerung: 0.00 % | Zinssatz: 2.00 % | IS Qualität: 100 % | IH Qualität: 100 % | IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	6978	im Jahr 2023
Neuwert pro Volumen	650	CHF/ m3 SIA

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.88	Flachdach		2023	75
übriger Rohbau	0.00	Fenster		2023	455
Steildach	0.74	Sanitär		2023	258
Flachdach	0.12	Disponibel mittel		2023	445
Fassade	0.66	Innenausbau Oberflächen		2024	433
Fenster	0.36	Schwachstrom-Anlagen		2025	51
Starkstrom-Anlagen	0.90	Fassade		2028	264
Schwachstrom-Anlagen	0.75	Innenausbau Substanz		2031	576
Wärmeerzeugung	0.85	Steildach		2033	367
Wärmeverteilung	0.86	Wärmeerzeugung		2037	55
Sanitär	0.44	Flachdach		2039	53
Innenausbau Substanz	0.72	Total in den nächsten 20 Jahren			3033
Innenausbau Oberflächen	0.58	Instandsetzung (Annuität)			169 pro Jahr
Disponibel langlebig	0.90	Instandhaltung (Annuität)			77 pro Jahr
Disponibel mittel	0.52				
Disponibel kurzlebig	0.00				
Gesamtes Gebäude	0.74*				
Zustandswert	5168				

* Wertung

Mittlerer Zustand

Beurteilung

Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch.
Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.

Handlungsbedarf

Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.
Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

Sicherheitsauswertung

Aspekt	Kategorie/Inventar	Stufe	Priorität	Konsequenz	
Erdbebensicherheit	BWK II	Stufe 1 BAFU	tief	keine Stufe 2/3 BAFU	●
Asbest		Stufe 3	mittel	bei Umbau umsetzen	●
PCB		Stufe 3	mittel	bei Umbau umsetzen	●
Radon		Stufe 3	unterschritten	keine	●
Hindernisfreiheit	Kategorie I Öffentlich zugängliche Bauten			nicht hindernisfrei gemäss SIA	●
		Körperbehinderung	nein		●
		Sehbehinderung	nein		●
		Hörbehinderung	nein		●
Brandschutz		Stufe 1			

Objektauswertung | Auswertungsjahr 2023

Gemeinde Horw



Gemeinde
HORW

Geschichte

Jahr	Beschreibung	Instandsetzung	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
2017	Heizungssanierung	110	0	0	110
2019	Sanierung techn. Werken UG: Einbau Notausschalter	7	0	0	7
Anzahl Projekte: 2		117	0	0	117

alle Werte und Kosten in 1000 CHF | Kosten gemäss Methodik Stratus

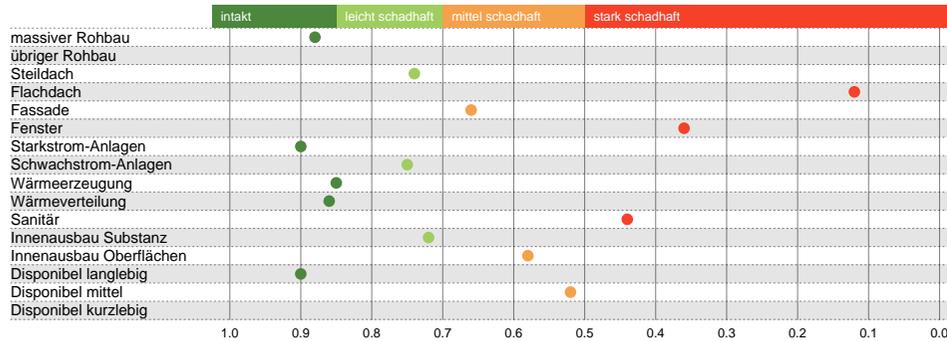
Objektauswertung | Auswertungsjahr 2023

Gemeinde Horw

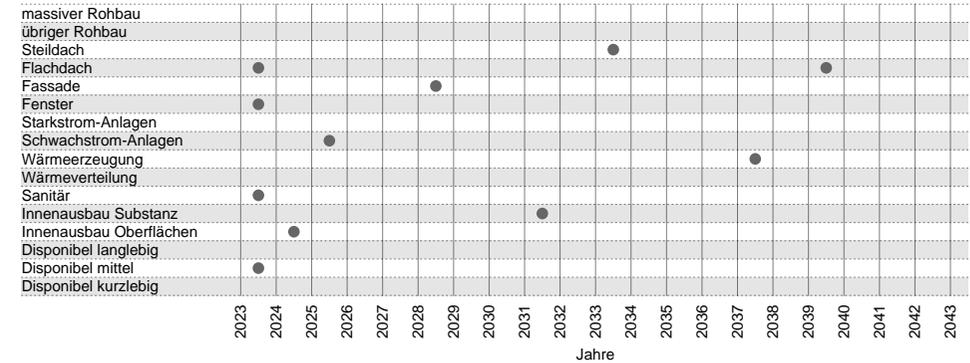


Gemeinde
HORW

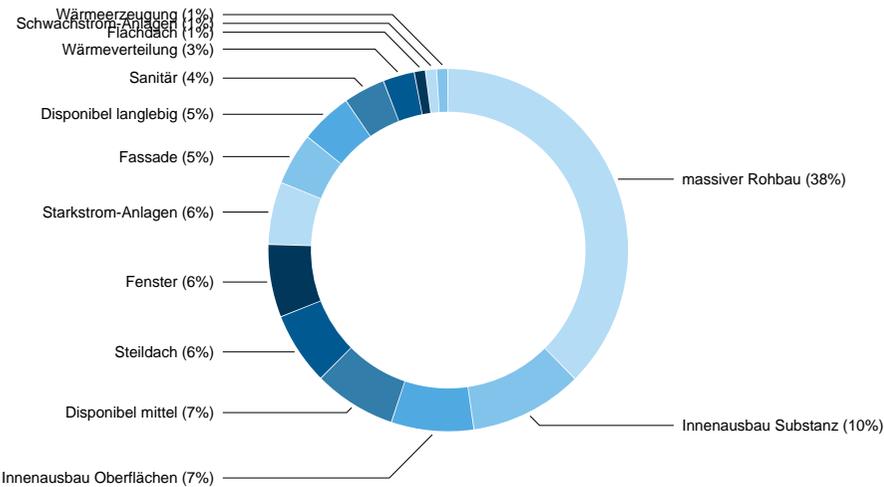
Baulicher Zustand



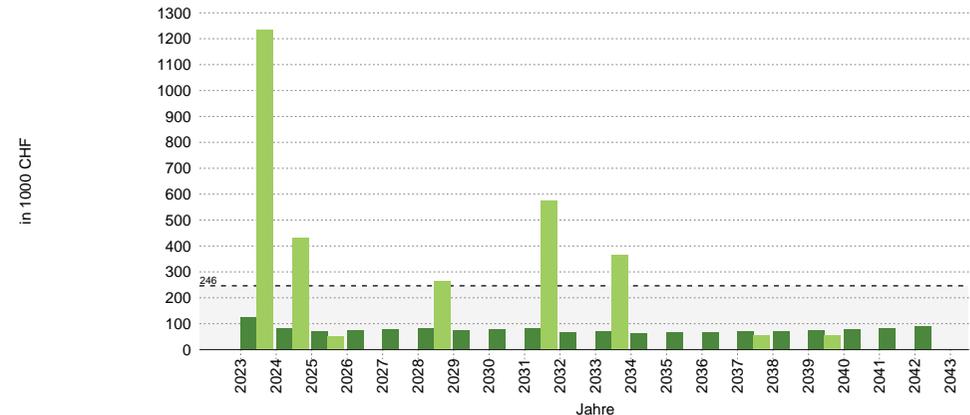
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Legende

Laufzeit: 20 Jahre | Teuerung: 0.00 | Zinssatz: 2.00 | IS Qualität: 100 | IH Qualität: 100 | IH Eigenaufwand: 100
 ● Instandhaltung (IH) | ● Instandsetzung (IS)
 --- Annuität

Erdbebenrisiko

Gemeinde Horw



Gemeinde
HORW

Stammdaten



Gebäudenummer	0629
Identifikation	208.0629
Bezeichnung	Allmend, Schulhaus Trakt 1+2
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse 15
PLZ/Ort	6048 Horw
Land	Schweiz
Objektmanager	BHI
Portfoliomanager	Martin Kopp
Bauteilset	Schule
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen
Abteilung	Immobilien Gmd. Horw
Vermögensart	Verwaltungsvermögen
Postulat	1089
Instandsetzung zwingend	Nein
Strategie	Normal
Baujahr	1951
Volumen	10738 m3
Fläche	0 m2
Neuwert	6978 kCHF
	Jahr 2023

Klassierung nach Konsequenzen, Schadenausmass

Personen	200	AIF Funktionsklasse	FK II	2
Stunden pro Tag	8	ADP	= 0.1 * mittlere Belegung	4
Tage pro Woche	5	ADS		6
Wochen pro Jahr	40	AZPS	= (ADS + ADP) * AIF	20

Erdbebenzone, Planungsjahr

Erdbebenzone	1	WB Baugrund	schlecht	4
Planungsjahr	< 1970			
WEP =	3	WEPB	= WEP * WB	12

Gebäude, Tragwerk

BWK Bauwerksklasse	II			
Anzahl Stockwerke über OK Terrain	4	Decken	steif	
WG Aussteifung Grundriss	günstig	0	WA Aussteifung Aufriss	stetig
WW Aussteifungsweise	Kern, Wände	0	WK Konzept im Grundriss	kompakt
WD Bauweise, Duktilität	Stahlbeton, Stahl, Verbund	0	WF Foundation	Einzelgründung
WBAU = 1 + WG + WA + WW + WK + WD + WF	2			

Kennzahlen für die Prioritätensetzung

WZ Einsturzwahrscheinlichkeit = WEPB * WBAU	24	RZPS	= AZPS * WZ	480
---	----	------	-------------	-----

Stufen 1 bis 3

Stufe	Priorität	Konsequenz
Stufe 1 BAFU	tief	keine Stufe 2/3 BAFU
Stufe 2 BAFU		
Stufe 3 BAFU		

Letzte Prüfung durch: Basler & Hofmann Prüfdatum: 07.06.2013



Stammdaten

Gebäudenummer	0629		
Identifikation	208.0629		
Bezeichnung	Allmend, Schulhaus Trakt 1+2		
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse 15		
PLZ/Ort	6048 Horw		
Land	Schweiz		
Objektmanager	BHI		
Portfoliomanager	Martin Kopp		
Bauteilset	Schule		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen		
Abteilung	Immobilien Gmd. Horw		
Vermögensart	Verwaltungsvermögen		
Postulat	1089		
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1951		
Volumen	10738 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	6088 kCHF	Jahr	2012
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	510 kCHF	Jahr	2012
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Erdbebenrisiko

Bauwerksklasse	II	Stufe	Priorität	Konsequenz
		Stufe 1 BAFU	tief	keine Stufe 2/3 BAFU ●
		Stufe 2 BAFU		
		Stufe 3 BAFU		

Schadstoffe

Stufen Asbest	Priorität	Konsequenz	Stufen PCB	Priorität	Konsequenz
Stufe 1	hoch	Stufe 2/3 zwingend	Stufe 1	hoch	Stufe 2/3 zwingend
Stufe 2			Stufe 2		
Stufe 3	mittel	bei Umbau umsetzen ●	Stufe 3	mittel	bei Umbau umsetzen ●

Bemerkungen

Elektrosicherungskasten sind höchstwahrscheinlich mit asbesthaltiger Eternitverkleidung ausgeführt, ansonsten sind keine weiteren Schadstoffe offensichtlich bekannt.

Radon

Standort Gebäude	Horw	Stufe	Priorität	Konsequenz
Exponierte Räume	unbekannt	Stufe 1		
Radonsammelraum	unbekannt	Stufe 3	unterschritten	keine ●

Bemerkungen

Gemäss Radonkarte des Bundesamtes für Gesundheit BAG wird in der gesamten Gemeinde Horw das Radonrisiko als gering eingestuft. Daher wurden seitens B&H auch keine detaillierten Messungen durchgeführt.

Sicherheitsauswertung

Gemeinde Horw



Gemeinde
HORW

Hindernisfreiheit

Gebäude-Kategorie	Kategorie I	Ergebnis	nicht hindernisfrei gemäss SIA
		Körperbehinderung	nein
		Sehbehinderung	nein
		Hörbehinderung	nein

Bemerkungen

Die Schulanlage Allmend verfügt über keinen Lift, daher ist nur das Erdgeschoss (beschränkt) rollstuhlgängig.

Denkmalschutz

Inventar nicht unter Schutz

Brandschutz

Stufe	Priorität	Konsequenz
Stufe 1		
Stufe 2		
Stufe 3		