

Kurzdokumentation

Bäuerlicher Vielzweckbau Oberdorf 65, INV-MAD911

Ausgangslage:

Im Juni 2022 beauftragte uns Herr Paul Keller (Grundeigentümer), seine Liegenschaft Oberdorf 65 gelegentlich anzuschauen und eine Kurzdokumentation zu erstellen. Diese müsse er dem Gemeinderat vorlegen, weil sein Gebäude auf der Inventarliste kommunaler Schutzobjekte stehe. Die Besichtigung erfolgte am Samstag, 20.8.2022.

Feststellungen:

Bereits äusserlich ist erkennbar, dass der Ökonomieteil starke Veränderungen erfahren durfte. So wurde im Jahr 2001 der komplette Ökonomieteil leergeräumt und im Bereich zur Wohnbaute eine Treppenerschliessung in Massivbauweise eingebaut und über dem Erdgeschoss eine Betondecke eingezogen. Zur Erschliessung des entstandenen Grossraumes wurde die Fassade in diesem Bereich ganzheitlich geöffnet und kann durch eine zweiteilige Schiebe-Falttoranlage geschlossen werden.



Ansicht Ökonomieteil an Südfassade

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022

Die inneren Wohnräume zeigen sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung und im 1. Obergeschoss eine weitere Wohnung. Beide Wohnungen sind über die interne Treppenerschliessung aus den 1950/60 (genaues Erstellungsjahr unbekannt) noch verbunden. Diese Treppenanlage ist zugleich noch das einzige Bauteil im Gebäudeinneren, was vor dem Jahr 2001 erstellt wurde.



Ansicht: innere Treppenerschliessung aus den Jahren 1950/60

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022

Das Gebäude wurde innerlich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Jahr 2001 mehrheitlich komplett saniert. So wurden neue Geschossdecken eingezogen und das

Gebäude mit einer Zentralheizung (Grundwasserwärmepumpe mittels Bodenheizverteilung) versehen. Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss wurde in Massivbauweise (Beton) erstellt und wird von der neuen Raumtrennung in Massivbauweise (Mauerwerk) getragen. Die Geschossdecke über dem 1. Obergeschoss, welche zugleich den Dämmperimeter abschliesst, wurde in Holzbauweise als Balkendecke neu erstellt und wird ebenfalls durch die neue Raumtrennung in Massivbauweise getragen.



Ansicht Raumteilung im Erdgeschoss

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022



Ansicht neue Treppenerschliessung zum 1. OG

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022

Im ehemaligen Ökonomieteil über dem Erdgeschoss zeigt sich ein grossräumiger Lagerraum, welcher durch die neue angrenzende Erschliessungsanlage (Treppenerschliessung 1.OG) erschlossen ist. Die darüberliegende Geschossdecke (Dachgeschossboden) wurde ebenfalls wie bereits über der 1.OG Wohnung in Holzbauweise als Balkendecke neu erstellt.



Ansicht Lagererraum im 1.OG (ehemals Heulager)

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022

Das grossvolumige Dachgeschoss beherbergt eine liegendes Primärtragwerk mit darauf liegenden Rofen und ist aus sägerohem Bauholz in Fi/Ta erstellt. Dies dürfte aufgrund der Ausführungsdetails und den verwendeten Materialien (Bauholz, Bauschrauben, etc.) aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sein. Im Winter 2021/2022 musste die Dacheindeckung ersetzt werden. In diesem Zusammenhang entschied sich der Eigentümer ein Unterdach und zur Belichtung einzelne Schleppgauben aufzusetzen.



Ansicht liegendes Primärtragwerk im DG

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022

Das Dachgeschoss über dem stirnseitigen Anbau wurde im Zusammenhang mit der Innensanierung im Jahr 2001 komplett abgebrochen und als Holzelementbau neu aufgesetzt.



Ansicht Dachkonstruktion über stirnseitigem Anbau

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022



Ansicht stirnseitiger Anbau

Foto: Vögeli Holzbau AG, PK 20.8.2022

Fazit:

Im Gebäude gibt es fast keine historische Bausubstanz anzutreffen, lediglich äusserliches Mauerwerk, welches noch vorhanden ist und sich im Giebelbereich des Dachgeschosses zeigt. Im Gebäude sind keinerlei historische Einbauten (Einbauschränke, Futtertüren, Vitrinen, etc.) vorhanden.

Bei Fragen zum Bericht oder zur Bausubstanz stehe ich gerne zur Verfügung.

Kleindöttingen, 29. August 2022

Vögeli Holzbau AG

Peter Keller

Leiter Beratung & Planung

Mitglied der Geschäftsleitung, Mitinhaber

Handwerker in der Denkmalpflege

Telefon: 056 268 00 51

Mobile: 076 418 99 19

Mail: peter.keller@voegeli-holzbau.ch