

Grobanalyse – Zustandsbericht



Objekt

Einfamilienhaus
Seetalstrasse 21
5706 Boniswil

Auftraggeber

Gemeinde Boniswil
Schulstrasse 10
5706 Boniswil

Architekt

Setz Architektur
Obermatt 33
5102 Rapperswil
vertreten durch: David Zimmerli

Rapperswil, 19.03.2026/dz

1. Gebäudebestand

Die grobe Einschätzung erfolgt anhand einer einmaligen Begehung vom 19.03.2026.





1.1. Gebäudedaten allgemein

Ort / Bauzone	Boniswil /
Parz. Nr.	860
Baujahr	das genaue Baujahr ist zurzeit nicht bekannt
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe, Holzheizung vermutlich noch eingebunden
Stockwerke beheizt	Erd-, Ober und Dachgeschoss
Gebäudeart	Wohnhaus
Bauweise	UG EG und Wände OG: Massivbauweise Dach und Geschossdecken: Holzbauweise

2. Gebäudezustand

2.1. Bautechnischer Zustand

Legende

	Zustand i. O.
	Zustand i. O., Altersabnutzung
	Massnahmen mittelfristig notwendig
	Massnahmen sofort notwendig

2.1.1. Tragstruktur

Die Tragstruktur ist soweit in Ordnung, aber ins Alter gekommen. Das Gebäude funktioniert gut in seiner Funktion als Wohngebäude.

Bauteil	Lebensdauer	Alter	Zustand	Bemerkung
Innenwände				
Aussenwände				
Bodenplatte				
Geschossdecken				
Flachdach				
Steildach				

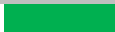




2.1.2. Gebäudehülle

Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist O.

Bauteil	Lebensdauer	Alter	Zustand	Bemerkung
Verputzte Aussenwände				Fassade wurde laufend unterhalten
Steildach & Eindeckung				Evt. kein Unterdach
Fenster				Ca. 20 jährig
Beschattung: Fensterläden				Aluläden
Eingangstüren				







2.1.3. Gebäudetechnik

Die Heizung ist neuwertig. Die Elektroinstallationen sollten geprüft werden.

Bauteil	Lebensdauer	Alter	Zustand	Bemerkung
Wärmepumpe				Rel. neu
Radiatoren				
Sanitärinstallationsleitungen				Teilweise ersetzt Zustand unklar, prüfen
Warmwassererwärmung				E-Boiler
Elektroinstallationen				Tableaus alt, Installationen prüfen





2.1.4. Innenausbau

Der Innenausbau ist gut unerhalten. Das Haus kann ohne Sanierungsmassnahmen bezogen werden.

Bauteil	Lebensdauer	Alter	Zustand	Bemerkung
Innenwände Abrieb				Unterhalten
Innentüren				Unterhalten
Deckenbekleidung				Unterhalten
Bodenbeläge				Unterhalten
Badezimmer / Nassräume				Unterhalten
Treppengeländer				Unterhalten prüfen

2.2. Energetischer Zustand






Legende

	sehr gut.	Bauteile < 0.2 W/m ² K	Fenster / Türen < 1.0 W/m ² K
	gut	Bauteile 0.21-0.35 W/m ² K	Fenster / Türen 1.00 – 1.50 W/m ² K
	ungenügend	Bauteile 0.36-0.80 W/m ² K	Fenster / Türen 1.50 -2.50 W/m ² K
	schlecht	Bauteile > 0.80 W/m ² K	Fenster / Türen > 2.50 W/m ² K







2.2.1. Gebäudehülle

Die Gebäudehülle entspricht nicht dem heutigen Energiestandard.

Die einzelnen Konstruktionen weisen etwa folgende Dämmwerte auf:

Bauteil	U-Wert Ist W/m ² K	U-Wert Soll W/m ² K	Zustand	Bemerkung
Aussenwände				
Boden gegen Keller				
Estrichboden				
Fenster 2 IV, teilw. 3-IV				
Eingangstüre				

2.3. Fazit Gesamtzustand

Bereich	Zustand	Bemerkung
Tragstruktur		
Gebäudehülle		
Gebäudetechnik		
Innenausbau		
Gebäudeenergieeffizienz		
Gesamtzustand Gebäude		

3. Situation, Fotos

3.1. Situation



Quelle: agis, erstellt am 19.03.2026

<https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html>

3.2. Fotos



