

Projektbeschreibung Umbau und Sanierung Werkgebäude

1 Ausgangslage

Das Werkgebäude an der Blattenheimatstrasse 3 in Appenzell wurde 1968 erstellt. Das Hauptgebäude der Feuerschaugemeinde Appenzell umfasst Büroräumlichkeiten, Werkstätten, Lager, Garagen und Wohnungen. Mit der Schliessung der Elektroinstallationsabteilung können grössere Flächen im Erdgeschoss des Werkgebäudes nicht mehr sinnvoll genutzt werden. Das Brandschutzkonzept entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ebenso zeigt das Werkgebäude an diversen Stellen einen Sanierungsbedarf.

Im Jahr 1997 wurde das Werkgebäude letztmals energetisch saniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurde eine Fassadenisolation angebracht und die Fenster wurden ersetzt.

Das letzte grössere Projekt wurde 2021 umgesetzt, als der Tiefgaragenanbau realisiert wurde. Gleichzeitig wurde auch eine der beiden Wohnungen im Obergeschoss saniert.

2 Projektziele

Mit dem Umbau sollen die unbenutzten Flächen der ehemaligen Elektroinstallationsabteilung wieder zweckmässig genutzt werden können.

Der Umbau soll zusätzlich dazu dienen, die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden zu verbessern und die Büroarbeitsplätze zu modernisieren. Gleichzeitig soll auch der Energieverbrauch des Gebäudes optimiert werden.

Ein weiteres Ziel ist es, das Werkgebäude soweit möglich an die aktuell gültigen Vorschriften anzupassen. Dies insbesondere im Bereich des Brandschutzes.

Mit diesem Umbau wird das Werkgebäude auf die aktuelle und auch künftige Nutzung hin angepasst.

3 Projektumfang

Auf Basis der künftigen Bedürfnisse und des Sanierungsbedarfs wurde folgender Projektumfang definiert und ausgearbeitet.

3.1 Umnutzung der Räumlichkeiten

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Elektroinstallationslagers werden neue gemeinschaftliche Arbeitsplätze entstehen.

Im südlichen Bereich des ehemaligen Elektroinstallationslagers wird ein neues kompaktes Installations- und Zählerlager entstehen. Zusätzlich dazu wird für Reparatur- und Testzwecke eine kleine Zählerwerkstatt eingerichtet. Ein neues kleines Besprechungszimmer für maximal vier Personen kann künftig für kurze Besprechungen genutzt werden. Dieses kann von Mitarbeitenden, welche ihren Arbeitsplatz in Gemeinschaftsbüros haben, auch als Rückzugsmöglichkeit genutzt werden.

Im Bereich der ehemaligen Elektroinstallationswerkstatt wird ein neuer Pausen- und Aufenthaltsraum entstehen. Der Pausenraum wird mit einer kleinen Küche ausgestattet, damit sich die Mitarbeitenden, welche über Mittag nicht nach Hause zurückkehren können, selbst verpflegen können. Ebenso soll der Pausenraum auch für gemeinsame interne Anlässe genutzt werden können.

Die Raumflächen des technischen Büros werden leicht vergrössert, da sie durch zusätzliche Mitarbeitende mittlerweile zu klein sind. Zusätzlich dazu werden die bestehenden Raumtrennungen aufgehoben. Dadurch wird das Platzangebot nochmals vergrössert und gleichzeitig können brandschutztechnische Anforderungen besser eingehalten werden.

Das WC und die Dusche im westlichen Bereich des Werkgebäudes werden erneuert. Diese stammen aus den 60er-Jahren und haben das technische Lebensende erreicht. Neben einer neuen Dusche werden auch geschlechtergetrennte und behindertengerechte WC-Anlagen installiert.

Das gemeinschaftlich genutzte Grossraumbüro der Abteilungen Administration sowie Messwesen & Verrechnung wird vergrössert. Damit soll das Büro sowohl für den jetzigen erhöhten Raumbedarf als auch für künftige Entwicklungen vorbereitet werden. Der heutige Empfang wird verkleinert, da die Besucherfrequenzen stark abgenommen haben.

Die Garderobe der Feuerwehr im Untergeschoss ist zu klein, um alle Brandschutzausrüstungen der Feuerwehrangehörigen zu lagern. Deshalb wird ein Teil des Archivs zur Garderobe umfunktioniert. Gleichzeitig mit der Erweiterung können auch die zurzeit nicht eingehaltenen Anforderungen an die Fluchtwege erfüllt werden.

Die mechanische Werkstatt wird vergrössert, indem das bisherige Büro von bauleitenden Netzelektrikern in die Werkstatt integriert wird. Die Vergrösserung ist aus arbeitssicherheitstechnischen Vorschriften notwendig, da die Arbeitsbereiche rund um die Maschinen zu eng sind.

Das Sitzungszimmer wird verschoben und im ehemaligen Büro des Sekretärs eingerichtet werden. Dadurch kann der extern zugängliche Bereich klar vom internen Bereich abgetrennt werden.

3.2 Fenster und Storen

Sämtliche Fenster im Erdgeschoss werden erneuert. Die Fenster mit Baujahr 1997 haben ihr technisches Lebensende erreicht und ein Ersatz im Zusammenhang mit den inneren Umbauarbeiten bietet sich an. Die Fenster in den Untergeschossen werden nicht erneuert, da diese Lager und Werkstätten weniger Heizbedarf aufweisen. Die Fenster in der Wohnung Ost wurden mit den vor wenigen Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten bereits ersetzt. Die Wohnung West wird in diesem Projekt nicht saniert, entsprechend werden auch die Fenster nicht ersetzt.

Zusammen mit dem Fensterersatz werden die bisherigen Storen im Erdgeschoss durch elektrisch angetriebene Storen ersetzt. Durch eine intelligente Ansteuerung können bessere klimatische Bedingungen in den Büros erreicht werden. Zusätzlich werden auch die nördlichen Büros mit Storen ausgerüstet.

3.3 Brandschutzkonzept

Das gesamte Gebäude wurde von einem Brandschutzexperten begutachtet. Die heutigen Brandschutzanforderungen werden an diversen Stellen nicht eingehalten. Deshalb wurde ein gesamtheitlicher Brandschutzplan erstellt. Daraus ergibt sich, dass eine Vollüberwachung mit einer Brandmeldeanlage (BMA) notwendig ist. Ebenso sind vier neue Brandschutztüren notwendig, welche von der BMA angesteuert werden. Die BMA würde zu einer Pflichtanlage und muss damit bei der Einsatz- und Notrufzentrale aufgeschaltet werden.

3.4 Rampe West

Die bestehende Anlieferungsrampe an der Westseite erfüllt die heutigen Anforderungen (Absturzsicherung und Fluchtweg) nicht mehr. Aufgrund dessen wird diese ersetzt und vergrössert. Die Treppe wird verbreitert, damit sie fluchtwegtauglich wird. Die Rampenfläche wird vergrössert, sodass mit den angelieferten Waren sicher rangiert werden kann.

3.5 Windfang Personaleingang

Der Windfang beim Personaleingang ist seit längerer Zeit nicht mehr dicht. Durchgeführte Abdichtmassnahmen waren nicht erfolgreich, wodurch in das darunterliegende technische Archiv bei starken Regenfällen Wasser eintritt. Deshalb soll der Windfang komplett erneuert werden. Da der Windfang des Haupteingangs bereits mit dem Anbau der Tiefgarage erneuert wurde, kann so wieder ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden.

3.6 Klimatisierung / Lüftung

Die südlichen und östlichen Räume werden im Sommer sehr stark erwärmt. Aufgrund dessen sollen diese klimatisiert werden können.

Sämtliche Einzelbüros und Sitzungszimmer sollen mit Verbundlüftern ausgerüstet werden, die einen Luftaustausch mit dem Korridor sicherstellen. Damit soll das Raumklima bei geschlossener Tür verbessert werden.

3.7 Elektrische Installationen

Die Elektroinstallationen sollen, wo notwendig, erneuert werden. In diesem Zusammenhang soll die partiell vorhandene KNX-Steuerung auf das ganze Gebäude ausgeweitet werden. Dadurch ergeben sich verschiedene Möglichkeiten für intelligente Ansteuerungen wie z.B. automatische Beschattung, tag- und nachtsabhängige Beleuchtung oder Raumklimatisierung.

Sowohl die Planung und Installation als auch KNX-Programmierung sollen mit Eigenleistungen ausgeführt werden.

3.8 Schadstoffsanierung

Im Bereich der ehemaligen Räume der Elektroinstallationsabteilung wurde eine PCB-haltige Bodenfarbe entdeckt. Diese Schadstoffe sollen fachgerecht entsorgt werden. Nach der Sanierung muss ein neuer Unterlagsboden erstellt werden.

3.9 Schliesssystem

Das Schliesssystem soll ganzheitlich erneuert werden. Insbesondere sollen die inneren Türen künftig über ein Badgesystem zugänglich sein. Dadurch kann gewährleistet werden, dass Zugangsrechte flexibel der Organisationsstruktur angepasst werden können. Aktuell sind drei Generationen von Schliesssystemen im Einsatz, welche dadurch vereinheitlicht werden können.

3.10 Akustik

Durch die hohen Räume und die Betonwände sind die Büros akustisch nicht ideal. Deshalb sollen die Büro- und Aufenthaltsräume mit akustischen Deckenverkleidungen ausgestattet werden. Je nach Nutzung sollen entweder superfeine Holzwollplatten oder Deckensegel montiert werden.

4 Kostenvoranschlag

Die Projektkosten für das oben beschriebene Projekt wurden zusammen mit einem Bauplanungsbüro geschätzt. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%. Sämtliche Kostenangaben sind inklusive Mehrwertsteuer

BKP	Beschreibung	Total (CHF)
0	Grundstück	2 000
1	Vorbereitungsarbeiten	50 000
2	Gebäude	1 269 000
5	Baunebenkosten	74 000
9	Ausstattung	50 000
Total		1 445 000

Es können diverse Eigenleistungen der Energie- und Wasserversorgung in das Projekt eingebracht werden, welche in den Kosten ebenfalls berücksichtigt sind. Insbesondere im Bereich der Elektroinstallationen und der Sanitäranlagen können interne Fachkräfte die Arbeiten ausführen.

In den Kosten sind Reserven in der Höhe von CHF 63 000 berücksichtigt.

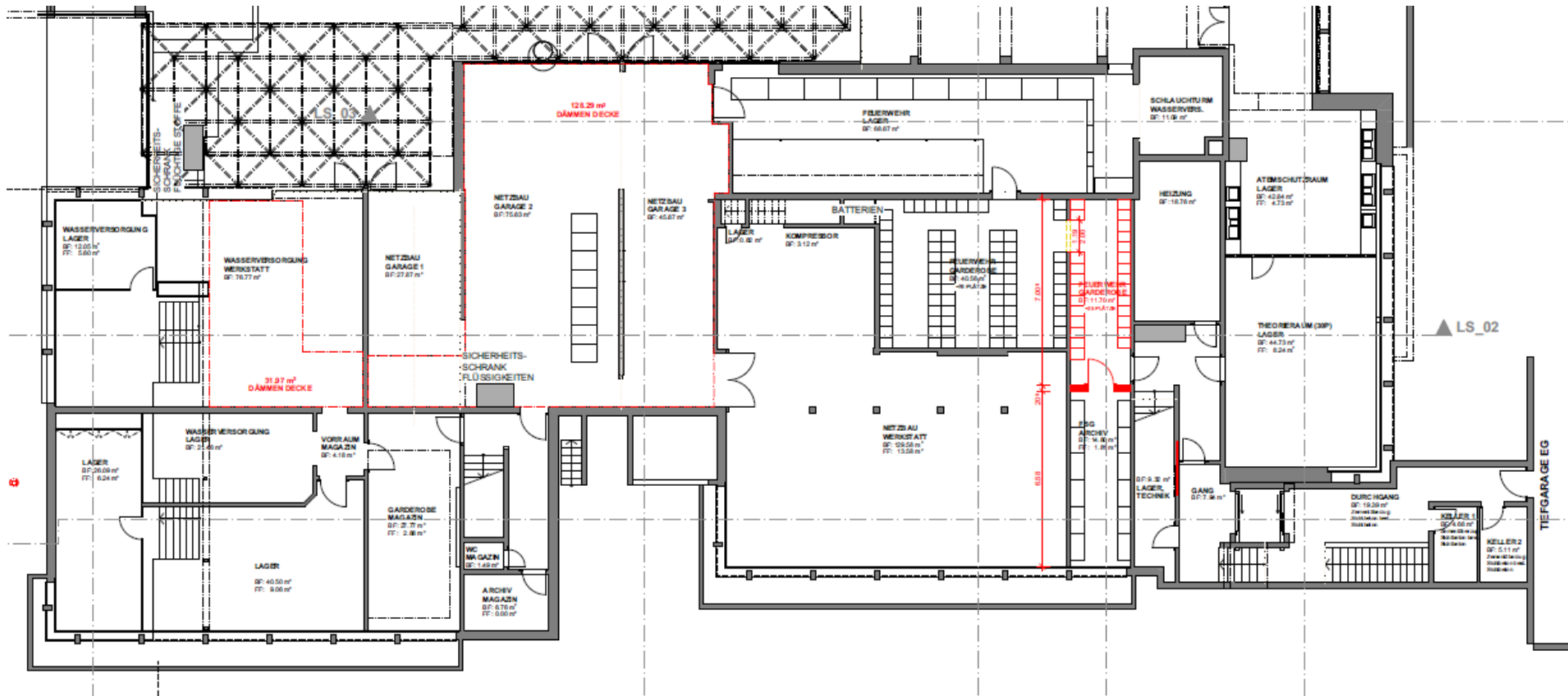
5 Terminplan

Nach der Zustimmung durch die Dunke werden die Projektunterlagen finalisiert und das Baugesuch eingereicht. Sobald die Baubewilligung vorliegt, wird mit der Umsetzung begonnen.

Ziel ist es das Projekt bis zum Frühling 2027 fertig gestellt zu haben.

6 Planetenwürfe

Ausschnitt Untergeschoss:



[illegible]