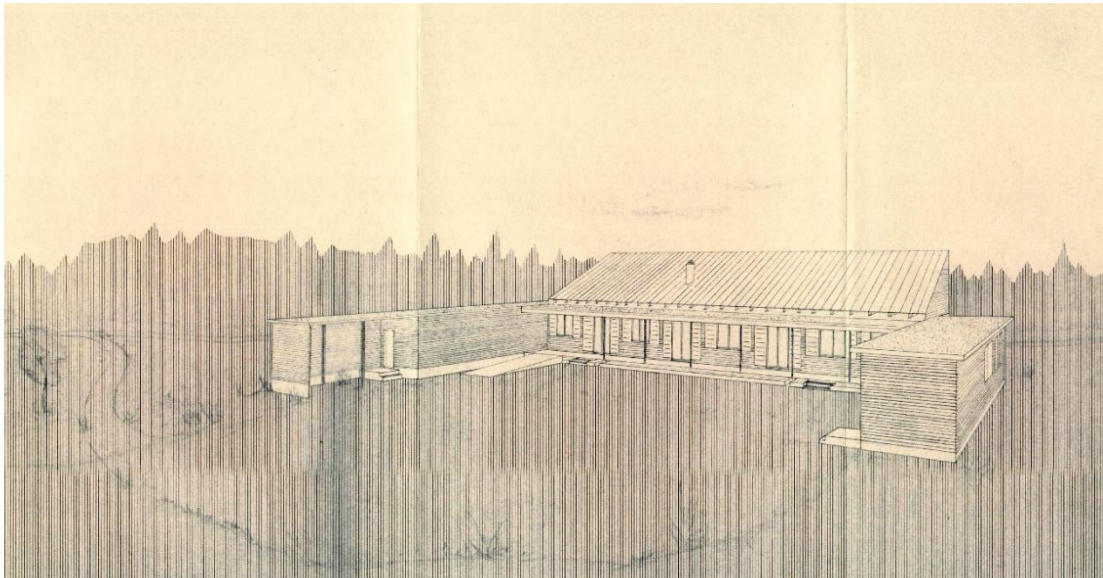


BELE
ARCHITEKTEN

+
PARTNER

Objekt Sanierungsbedarf Pfadiheim | Holzrütistrasse 19 | 5443 Niederrohrdorf
Bauherrschaft Heimverein Pfadi Rohrdorferberg c/o Jörg Vogler | 5443 Niederrohrdorf
Niederrohrdorf | 04. April 2022

Sanierungsbedarf Pfadiheim Niederrohrdorf



BELE ARCHITEKTEN + PARTNER GMBH
Oberdorfstrasse 1, 5443 Niederrohrdorf
T 056 485 70 40, info@belearchitekten.ch
+
www.belearchitekten.ch

1 .1 Liegenschaft

Beschrieb

Das Pfadiheim Rohrdorferberg steht im Gebiet "Gfeend" in der Gemeinde Niederrohrdorf. Es wurde in den Jahren 1995/1996 durch den Heimverein Pfadi Rohrdorferberg erbaut und steht seither den beiden in der Region ansässigen Pfadiabteilungen "Sodales" (Mädchen) und "Heitersberg" (Knaben) zur Benutzung zur Verfügung.

Umfang

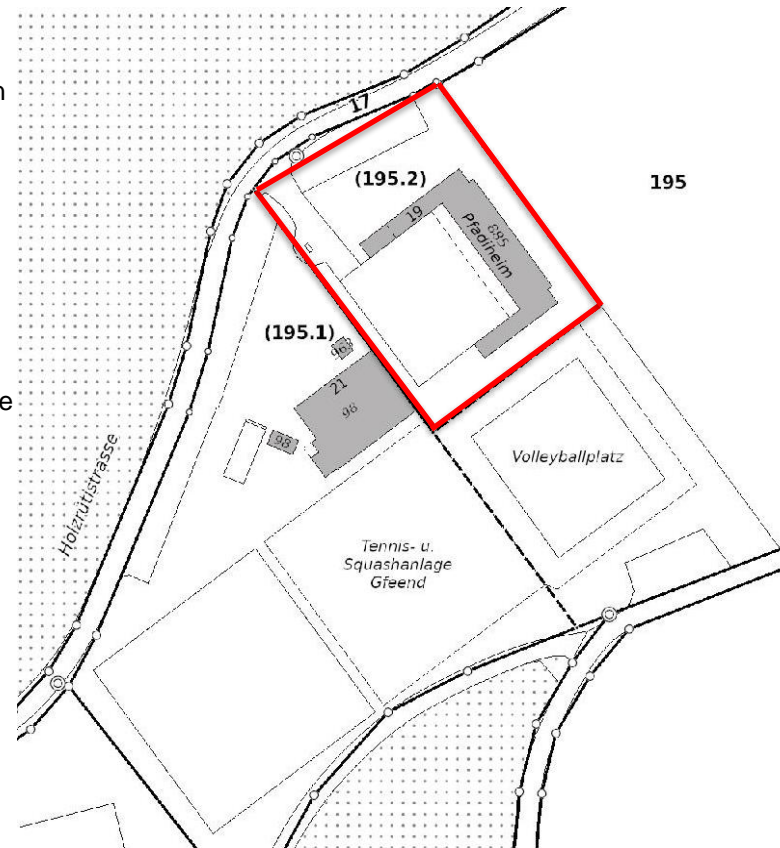
Das Heim verfügt im Erdgeschoss über einen grossen und einen kleineren Aufenthaltsraum, eine Küche, zwei Leiterzimmer, Sanitäranlagen und zwei Materialräume. Verschiedene Türen erlauben den Ausgang auf die gedeckte Veranda, die sich über die gesamte Breite des Heimes gegen den Innenhof öffnet. Im Obergeschoss gibt es einen grossen Mehrzweckraum.

Im Winter dienen zwei Schwedenöfen als Wärmespender im grossen Aufenthaltsraum, zudem können die Räume elektrisch beheizt werden.

Der Kiesplatz im Innenhof wird auf der Südseite durch eine Feuerstelle mit Grill abgeschlossen, die im Sommer zum "bräteln" einlädt. Auf der Westseite steht beim Zugangsweg ein Brunnen, der kühles Nass spendet.

An der Holzrütistrasse stehen acht Parkplätze zur Verfügung, nach Absprache können auch weitere Parkplätze beim angrenzenden Tennisclub mitbenützt werden.

Die Lage in der unmittelbaren Nähe zum Wald bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten.



Situation 1:1000

.2 Grundlagen

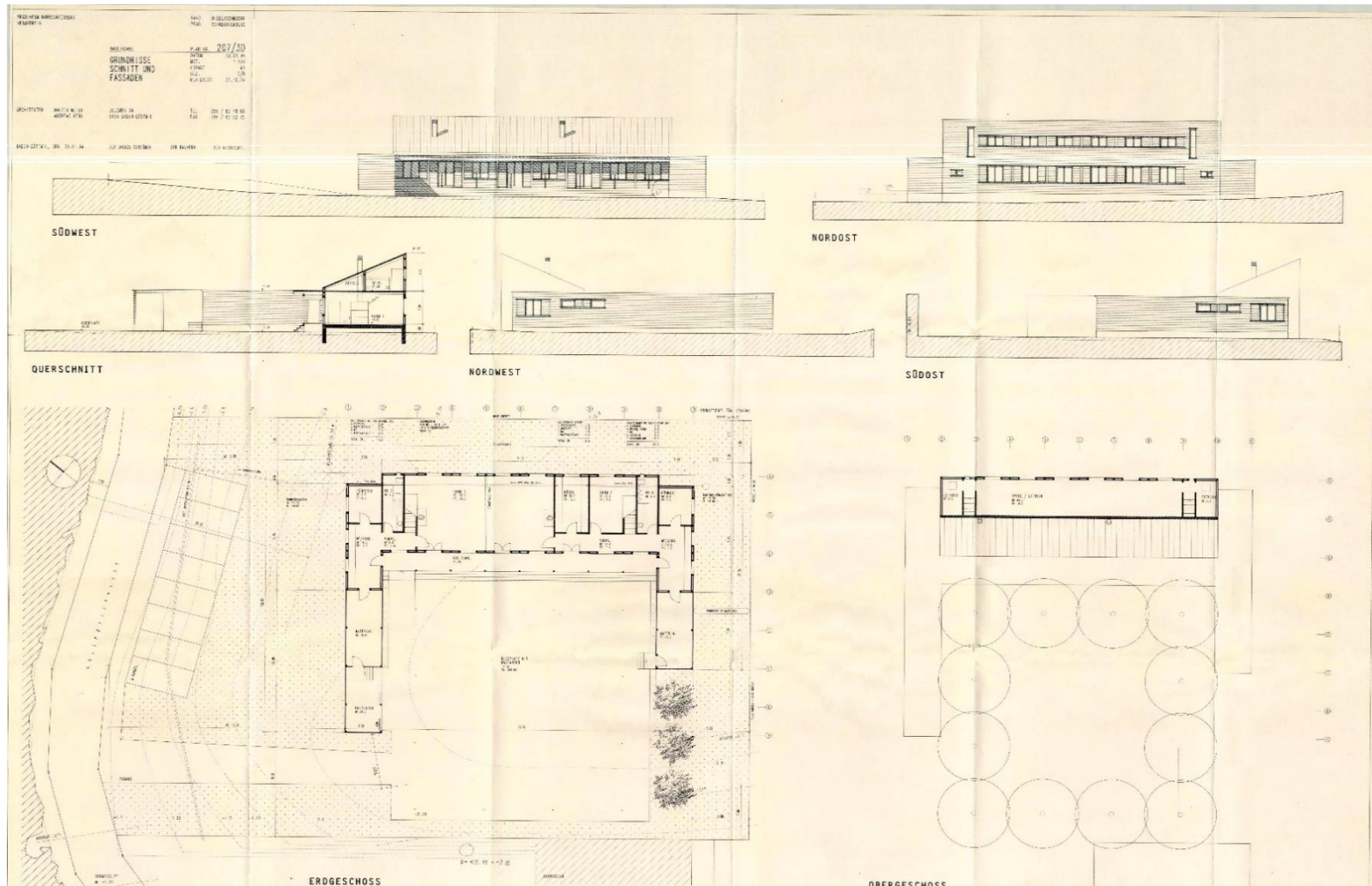
Besichtigungen

01.12.2021 Bele Architekten + Partner mit Jörg Vogler + Marc Vogler

01.04.2022 Bele Architekten + Partner

.3 Bestandespläne

Baueingabeplan 1:100 vom 29.01.1994



.4 Aufnahmen

Besichtigung vom 24.03.2022



Nord-Ost | Holzrütistrasse



Süd-West | Innenhof



Süd-West | Eingang



Nord-West | Einfahrt

2 .1 Sanierungsbedarf

BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	bis 2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
201	Tiefbauarbeiten	0.00	15' - 25'000.00	0.00
	Sanierung des gesamten Vorplatzes: komplette Deckschicht (Kies) erneuern und ergänzen und wo nötig Foundationsschicht ergänzen. Dabei ist zu beachten, dass die Gefällsverhältnisse wieder stimmen, damit das Oberflächen- wasser zum Einlaufschacht läuft.		15' - 25'000.00	
				
211.4	Kanalisation	2'000.00	0.00	2'000.00
	Die komplette Kanalisation soll regelmässig gereinigt und gespült werden. Der Richtwert gemäss Verband der Abwasserfachleute lautet für die Schmutz- und Regenwassergrundleitungen eine Reinigung alle 3 Jahre vor. Gemäss Besichtigung vom 01.04.2022 ist es zwingend nötig den Einlaufschacht / Schlamm-sammler auf dem Vorplatz zu reinigen und auszupumpen, siehe Foto.	2'000.00		
	Wir empfehlen ebenso regelmässig (mind. alle 5-10 Jahre) die Grundleitungen zu spülen.			2'000.00

BKP **Arbeitsgattung**

umgehend bis 2025

2030 **wiederkehrend**
in CHF inkl. Mwst.



214 **Holzbau**

13' - 20'000.00

0.00

0.00

Holzfassade:

Die bestehende Holzfassade (Stülpschalung) ist unterschiedlich verwittert, da die einzelnen Fassadenseiten aufgrund Wetterausrichtung und Vordächer unterschiedlich exponiert sind.

Der Zustand der Fassade scheint aber mehrheitlich gut.

Wir empfehlen daher folgende Sofortmassnahmen:

- Kontrolle der gesamten Schalung auf defekte und morsche Bretter durch einen Zimmermann
- Ersatz einzelner defekter und morscher Bretter
- Reinigung vermooster Bretter und Fensterbänken mit Wasser und Bürste (Achtung: nicht mit Hochdruckreiniger!)

10' - 15'000.00



BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
	<p>Holzläden: Gemäss Aussage von Jörg Vogler sind einzelne Holzläden verzogen und können nur schwer geschlossen werden. Wichtig ist, dass die Holzläden <u>immer</u> geschlossen oder an der Fassade anliegen, damit diese nicht der Witterung ausgesetzt sind. Als Sofortmassnahme empfehlen wir, die verzogenen Fensterläden zu richten oder falls nötig zu ersetzen.</p>	3' - 5'000.00		
	<p>Täfer innen: Der Zustand des Täfers innen scheint gut. Einzelne Latten müssen wieder angenagelt werden.</p>	Eigenregie		
221	Fenster	0.00	0.00	0.00

Die Fenster wurden auf Dichtigkeit und Funktion geprüft und scheinen in Ordnung.
 Sie entsprechen nicht mehr ganz dem Stand der Technik (2-fach-Isolierverglasung), reichen aber für die vorliegende Nutzung allemal.



BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
222	Spenglerarbeiten	110'-130'000.00	0.00	0.00

Pultdach:

Das bestehende Stehfalzdach (Zink) ist in die Jahre gekommen und weist bereits mehrere Schäden (Lochfrass) auf, welche aktuell provisorisch geflickt wurden.

Es wird empfohlen, dass komplette Dach zu ersetzen! Dabei ist auf einen bauphysikalischen korrekten Aufbau zu achten um Rückseitenkorrosion zu verhindern (Ursache für Lochfrass).

Das Vorgehen ist mit einem Spengler abzusprechen.

80'-90'000.00



Flachdach:

Das Flachdach (alter Teil) weist aufgrund verdreckten Fugen in den Gartenplatten stehendes Wasser auf.

Der Zustand der Dichtung (Sarnafil) konnte aufgrund der vollflächig verlegten Gartenplatten nicht kontrolliert werden.

Im Innenbereich sind aber keine Spuren von undichten Stellen zu sehen.

Um auch künftig eine bessere Zugänglichkeit zur Abdichtung zu haben, wird empfohlen, die kompletten Gartenplatten zu entfernen.

BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
------------	-----------------------	--------------------------	-------------	--

- Folgende Massnahmen werden empfohlen:
- Entfernen und Entsorgen der Gartenplatten
 - Kontrolle der Abdichtung (Sarnadil-Folie) inkl. allfälligen Flickarbeiten)
 - Eindecken der Abdichtung mit einem Vlies und Kies
 - Kontrolle aller Dachwasserrohre und Abläufe
 - Einbau einer Absturzsicherung für Unterhaltsarbeiten (mit neuer Verordnung, dürfen keine Arbeiten auf Dächern (Höhe über 3m) ausgeführt werden, ohne eine Absturzsicherung).

Eigenregie

30' - 40'000.00




225	Kittfugen	0.00	0.00	1'000.00
------------	------------------	-------------	-------------	-----------------

Die Kittfugen sind alle intakt und weisen keine Risse auf. Allfällige defekte Fugen müssen jeweils umgehend saniert werden um Schäden im Untergrund vorzubeugen.



1'000.00



BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	bis ca. 2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
231	Elektroinstallationen	0.00	0.00	0.00
	<p>Die regelmässigen obligatorischen Kontrollen sind auszuführen. Gemäss Jörg Vogler wurde erst kürzlich der Sicherheitsnachweis erledigt. Leuchtmittel: Einzelne Leuchtmittel sind defekt und müssen ersetzt werden.</p>	Eigenregie		
				
239	PV-Anlage	0.00	30' - 50'000.00	0.00
	<p>Die Dächer (Pulldach, wie auch Flachdächer) bieten die besten Voraussetzungen für eine PV-Anlage, gemäss solardach.ch ist die Eignung "sehr gut". Da der Eigen-Stromverbrauch aber eher klein ist, ist eine PV-Anlage aus wirtschaftlicher Sicht eher schwierig. Überschüssigen Strom wird ins Gemeindenetz (AEW) gespiessen und rückvergütet (die Entwicklung in den kommenden Jahren kann aktuell nicht vorausgesagt werden!). Eine Batteriespeicherung ist ebenfalls aufgrund des kleinen Eigenverbrauchs nicht attraktiv. Der Vorteil bei einer zeitnahen Umsetzung in Zusammenhang mit der Dachsanierung wären die gemeinsamen Kosten für Gerüste etc. Allenfalls soll die Situation in einigen Jahren nochmals geprüft werden.</p>	> ist der aktuelle Stromverbrauch bekannt?		
			30' - 50'000.00	

BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	bis ca. 2030	wiederkehrend in CHF inkl. MwSt.
241	Heizungsinstallationen	0.00	10' - 15'000.00	0.00
	Die Räumlichkeiten werden mittels Elektroheizungen geheizt. Die Elektroheizungen sollen regelmässig kontrolliert und gereinigt werden. Einen allfälligen Ersatz muss längerfristig erwartet werden.	Eigenregie	10'-15'000.00	
251	Sanitärinstallationen	0.00	0.00	3'500.00
	Sanitärapparate: Die Sanitärapparate sind in die Jahre gekommen, erfüllen aber noch ihren Zweck. Ersatz von WC-Deckeln etc. kann in Eigenregie erfolgen.			Eigenregie
	Wasserleitungen: Die Wasserleitungen scheinen in Ordnung. Wir nehmen an, dass damals bereits mit PEX-Schläuchen und keine Eisenleitungen verbaut wurden.			
	Boiler: Der Boiler wurde kürzlich entkalkt. Die Empfehlung lautet, dies alle 3-5 Jahre zu wiederholen.			2'500.00
	Löscheinrichtungen: Die Feuerlöscher sind regelmässig kontrolliert und gewartet worden. Die nächste Wartung steht im 2025 an.			1'000.00



BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	bis ca. 2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
258	Küche Die Küche ist in gutem Zustand und erfüllt seinen Zweck. Gemäss Jörg Vogler wurden die Geräte erst kürzlich gewartet und teilweise ersetzt.	0.00	0.00	0.00
				
281	Bodenbeläge Der Bodenebelag im Erdgeschoss (keram. Platten) weist keine grösseren Schäden auf. Eine Grundreinigung inkl. allen Fugen wäre wieder einmal nötig!	0.00	0.00	0.00
		Eigenregie		
				
273	Schreinerarbeiten / Türen Die Aussenseite der Eingangstüre (Alupan-Türe) mit Aluminium-Absperrung hat diverse Kratzspuren und Löcher.	2'000.00	0.00	0.00

BKP	Arbeitsgattung	umgehend bis 2025	bis ca. 2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
------------	-----------------------	--------------------------	---------------------	---

Dabei handelt es sich aber um erster Linie um einen optischen Mangel. Die kostengünstigste Sanierungsvariante wäre ein Ersatz des Türblattes.

2'000.00



284	Schwedenöfen	1'500.00	0.00	0.00
------------	---------------------	-----------------	-------------	-------------

Schwedenöfen:
 Die beiden Schwedenöfen im Aufenthaltsraum sind in die Jahre gekommen.
 Die Schamottsteine sind teilweise gebrochen und abgeplatzt.
 Die Dichtungen bei den Türen sind nicht mehr ordnungsgemäss.
 Wir empfehlen eine sanfte Sanierung der Schwedenöfen, sprich Ersatz Schamottsteine und Dichtungen.
 Da die Schwedenöfen ebenfalls ihr Lebensalter (15 Jahre und mehr) erreicht hat, kann ein Ersatz geprüft werden.

1'500.00

(10'-20'000.00)



3 .1 Zusammenstellung

	umgehend bis 2025	bis ca. 2030	wiederkehrend in CHF inkl. Mwst.
Sanierungssumme in Jahren	128' - 155'500.00	55' - 90'000.00	6'500.00

Beim vorliegenden Bericht handelt es sich um eine Momentaufnahme. Weitere Schäden können jederzeit aufgrund falschen oder unterlassenen Unterhalt auftreten. Ebenfalls ist mit regelmässigen Unterhaltskosten für kleinere Reparaturen / Ersatz (Leuchtmittel, Küchengeräte, defekte Sanitärapparate etc.) zu rechnen.

Niederrohrdorf, der 04.04.2022

Heimverein Pfadi Rohrdorferberg, c/o Jörg Vogler

Bele Architekten + Partner GmbH, Simon Schwere

