Infoabend der WGM

Mittelfristige Erhaltungsplanung und bauliche Projekte 2019

WG Metzgersmatten, Allschwil

Präsentation:
Daniel Hirt (Hirt Brunetti Architekten) & Claude Moirandat

Links: http://hirtbrunetti.ch
http://hirtbrunetti.ch/team/

Hirt Brunetti Architekten, Basel

Daniel Hirt, Architekt FH

2015	Zustandsaufnahme der Bauten der WGM mit ausführlichem GEAK (Energieausweis Gebäude)
2015	Erstellen einer Erhaltungsplanung bis 2069
bis dato:	Unterstützung der WGM in baulichen Belangen nach Bedarf

Erhaltungsplanung = Grundlage

dient der WGM als Richtplan für grössere Instandsetzungsarbeiten

- *auf der Basis des aktuellen Zustands* und
- der zu *erwartenden Restlebensdauer der Bauteile* wie Fassade, Wärmeerzeugung, Küche/Bad, Liftanlagen, Dächer, etc.
- mit der Angabe

  --> einer aufeinander abgestimmten Reihenfolge,

  --> eines Zeitfensters und

  --> einer Kostengrössenordnung.

Absehbare Arbeiten (+/- 5 Jahre)

2015 – 2024

- Verbesserung Sicherheit (Brandschutz und Fluchtwege)
- Optimierung Energiebedarf (Lüftung, Wärmedämmung, reduzierter Energieverbrauch, Energiegewinnung)

2025 – 2029 Sanierung Fassaden

2030 – 2034 Sanierung der Wärmeerzeugung

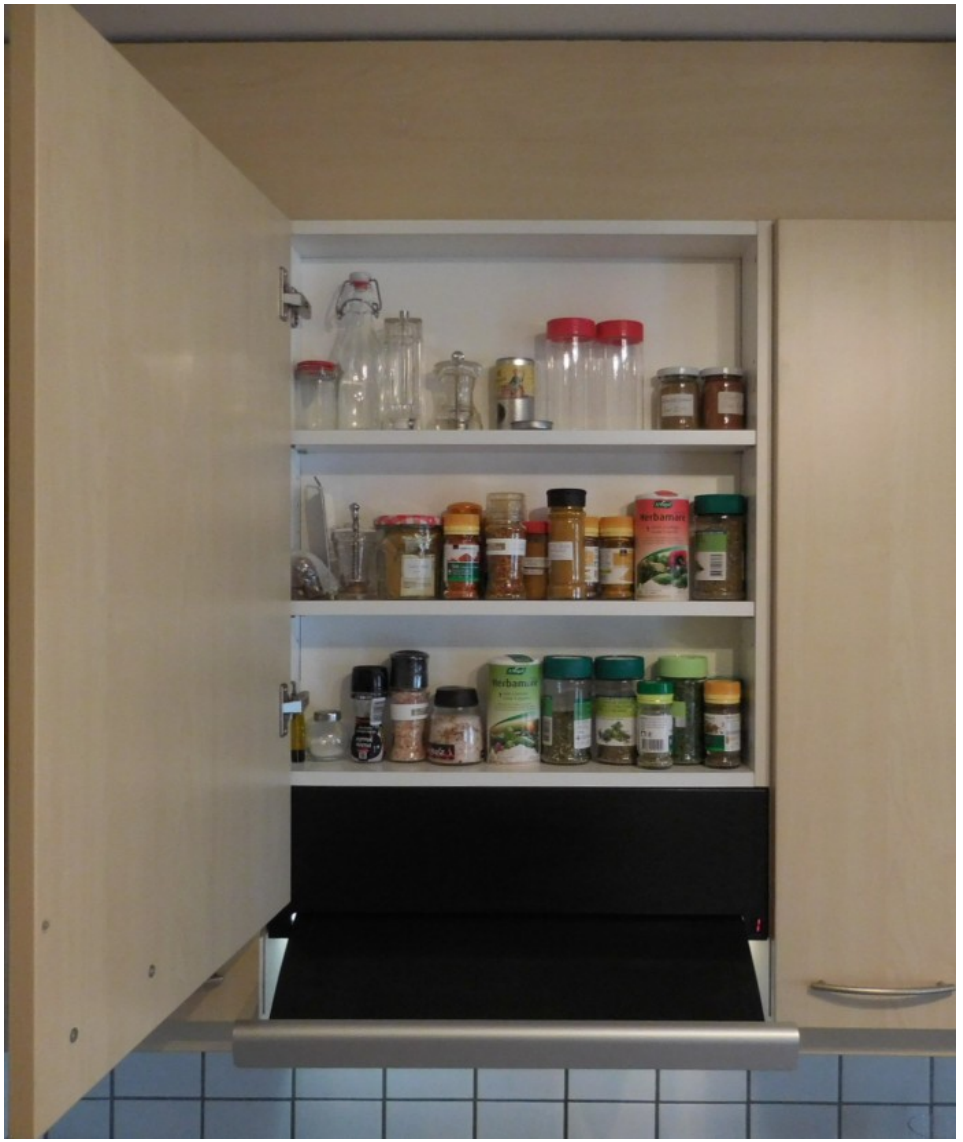
2035 – 2039 Sanierung Küche / Bad

2040 – 2044 Sanierung Dach und Sonnenkollektoren

2045 – 2050 Sanierung Liftanlagen

Projektübersicht

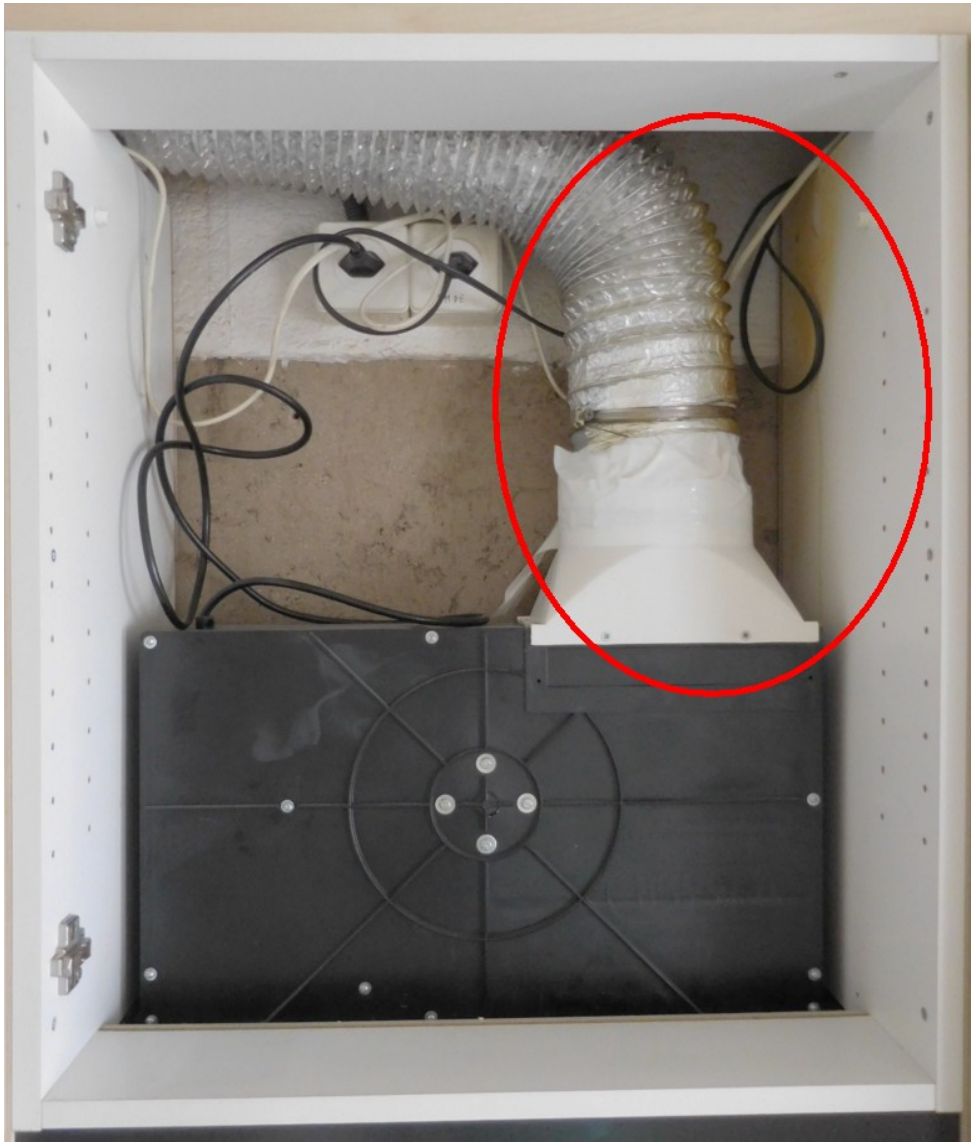
- Unterhalt Lüftung der Wohnhäuser sowie Ersatz der Ventilation
- Ersatz der Flugwarnleuchten und Aussenbeleuchtungen
- Abdichtung Kanalisation
- Autoeinstellhalle (AEH): Abdichtung gegen eindringendes Wasser (Dilatationsfugen)
- Wohnhaus WH185-189: Dämmung Gebäudesockel
- Dämmung der Kellerdecke in allen 4 Wohnhäusern
- Erneuerung Boden Kellergänge WH179 - 189
- Anpassungen Elektrik im Kellergeschoss der Wohnhäuser



Lüftungsreinigungen

(nur Wohnhäuser)

- betrifft Abluftanschlüsse von Küche, Bad, WC
- Reinigung sämtlicher Abluftkanäle, Klappen und Ventilatoren
- Revision der Küchenhaube
- freier Zugang notwendig



Lüftungsreinigungen

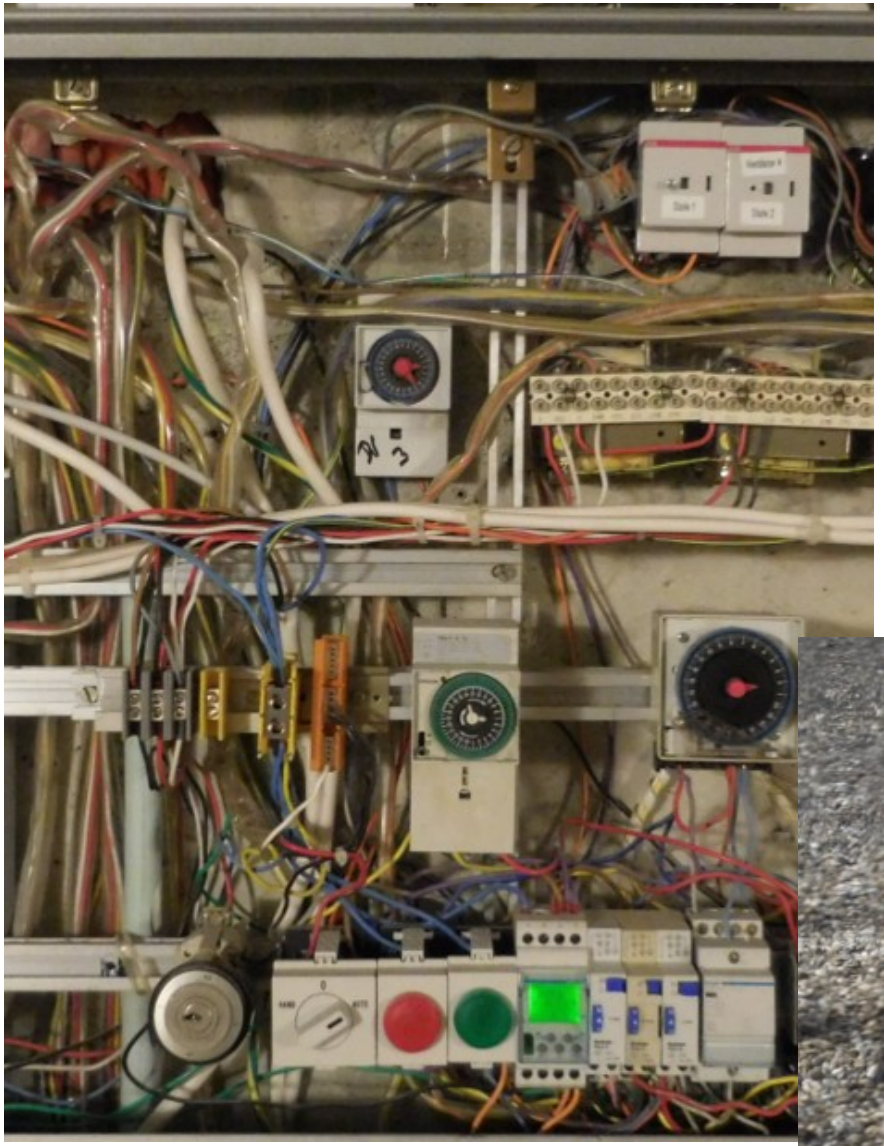
(nur Wohnhäuser)

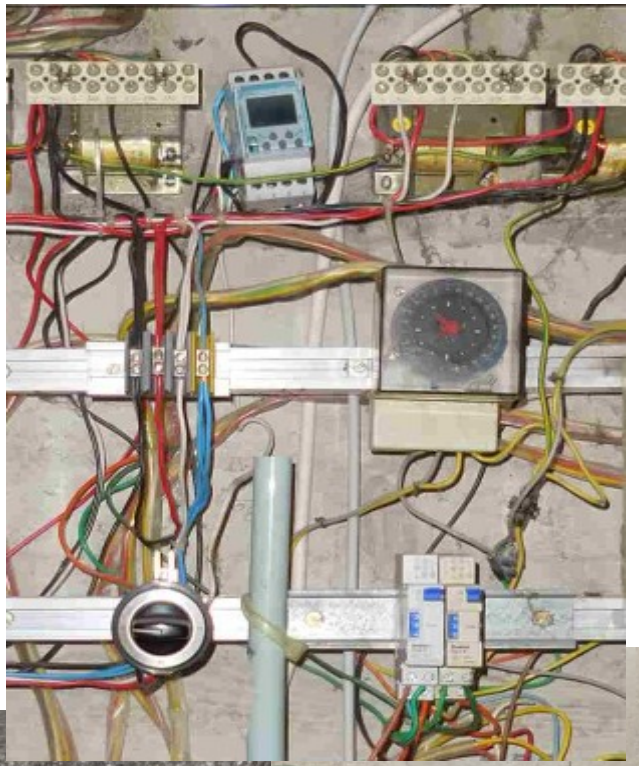
- Küchenhaube: Anschlüsse überprüfen und korrigieren

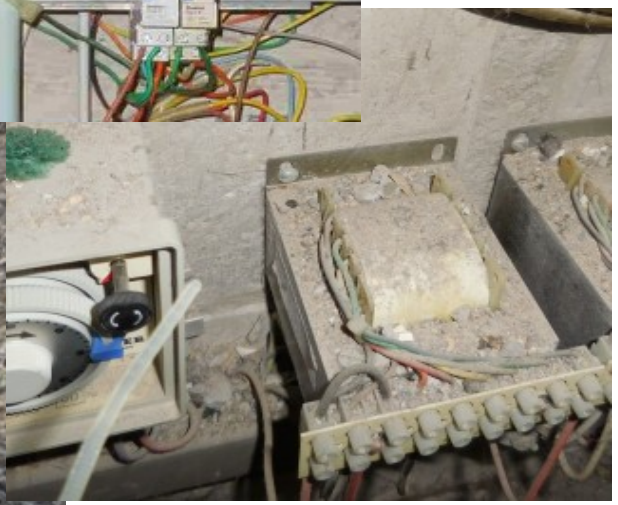
  (Mängelbehebung)

- Aufwand pro Wohnung mit Reinigung: ca. 2 – 4 Stunden

2019: WH: Ersatz Ventilatoren + Steuerung







2019: Ersatz Flugwarnlicht und Aussenbeleuchtungen

Beleuchtungen

- Flugwarnlicht: Neuauflage des BAZL: auf beiden HH einzusetzen
- detaillierte Vorgaben zur Ausführung
- Aussenleuchten mit Alterungserscheinungen
- Neuausrüstung mit LED
- Richtlinie SIA 491

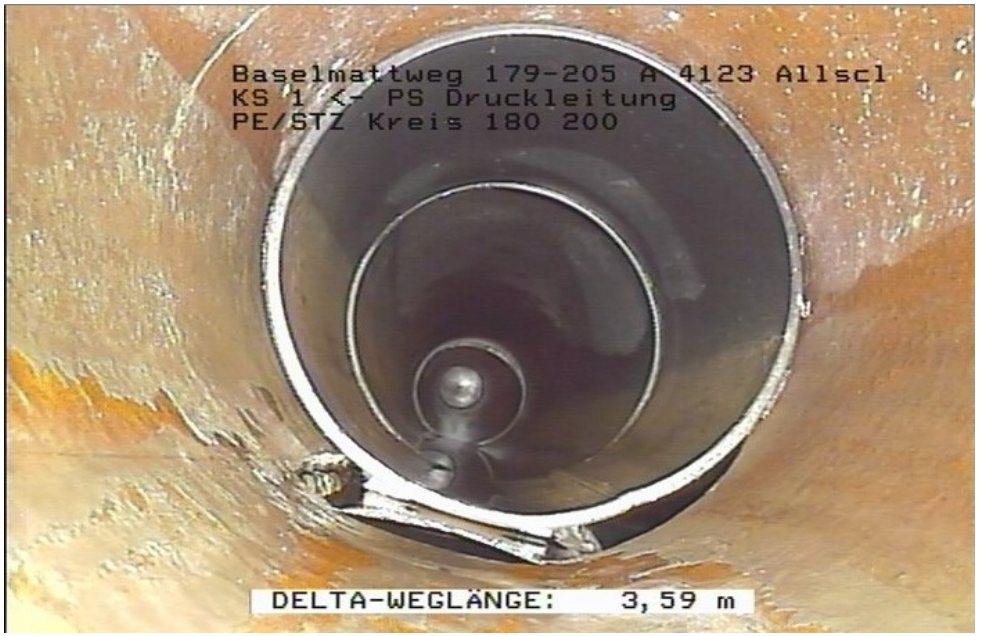
2019: Aussenbeleuchtung

Beleuchtung

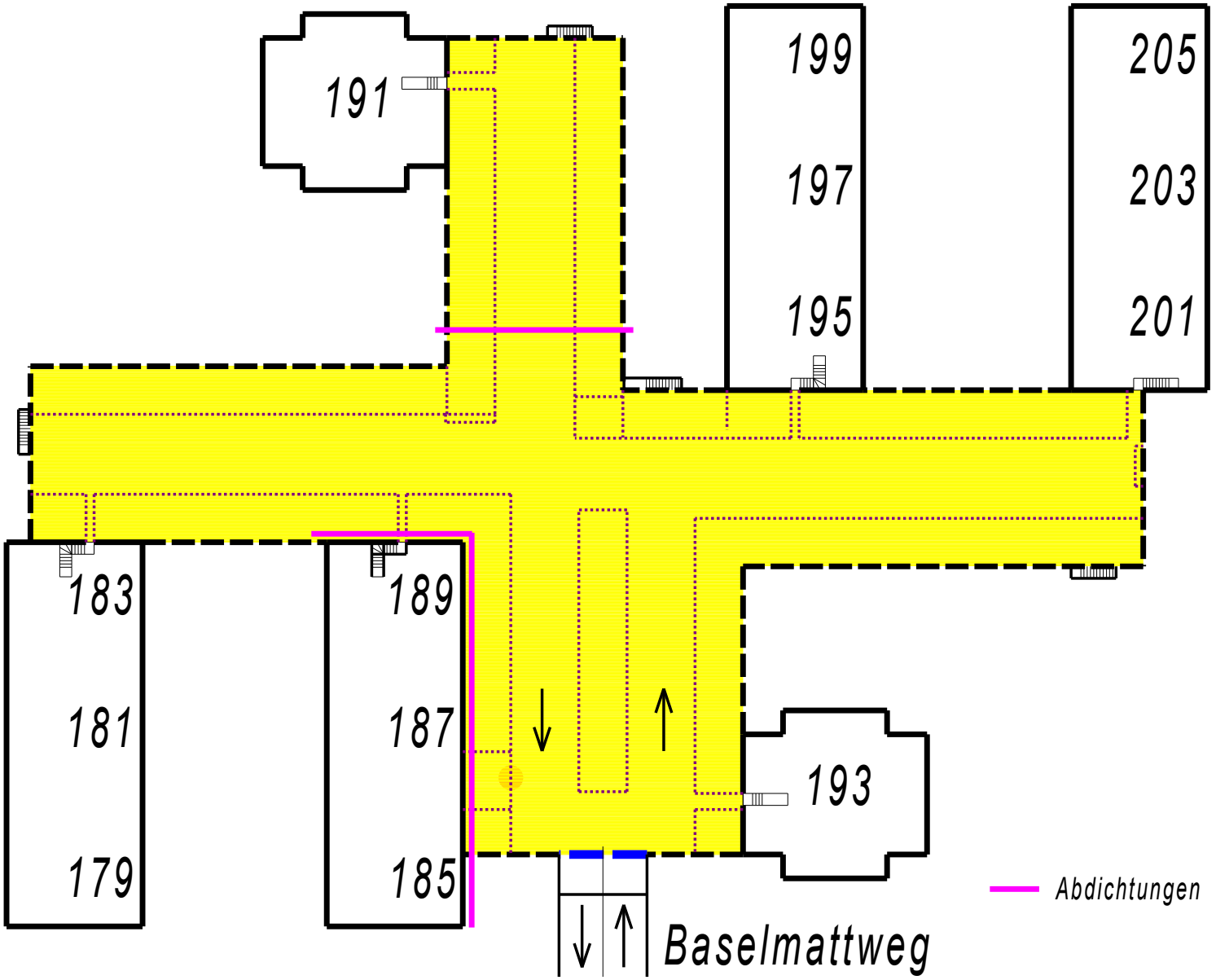
- Farbtemperatur:
  3'000° K (warmweiss) oder
  4'000° K (neutralweiss)
- gezielte bandförmige Beleuchtung der Wege
- weniger Streulicht seitlich
- mit Absenkung der Leistung
- Energieeinsparung > 85%
- zentrale Dämmerungs-schaltung

AEH Kanalisation

- Wurzeleinwuchs
- grosse Leckage wegen unsauber ausgeführtem Anschluss
- Gefahr der Unterspülung
- Verfahren: Fräsen, Inlining
- 1-tägige Behinderung der Ein-/Ausfahrt der AEH



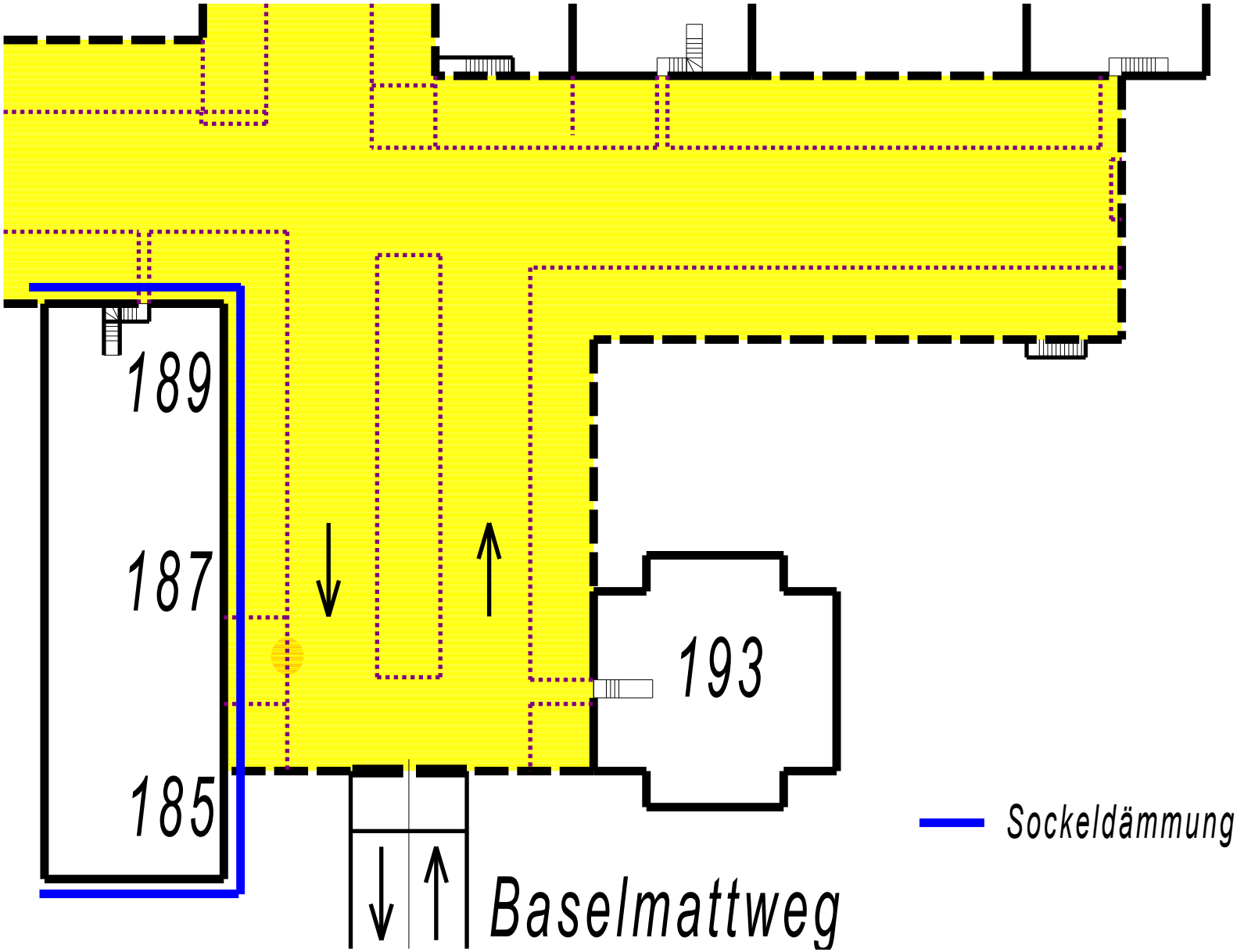
2019: Autoeinstellhalle: Abdichtungen (Dilatation)



AEH / Abdichtungen

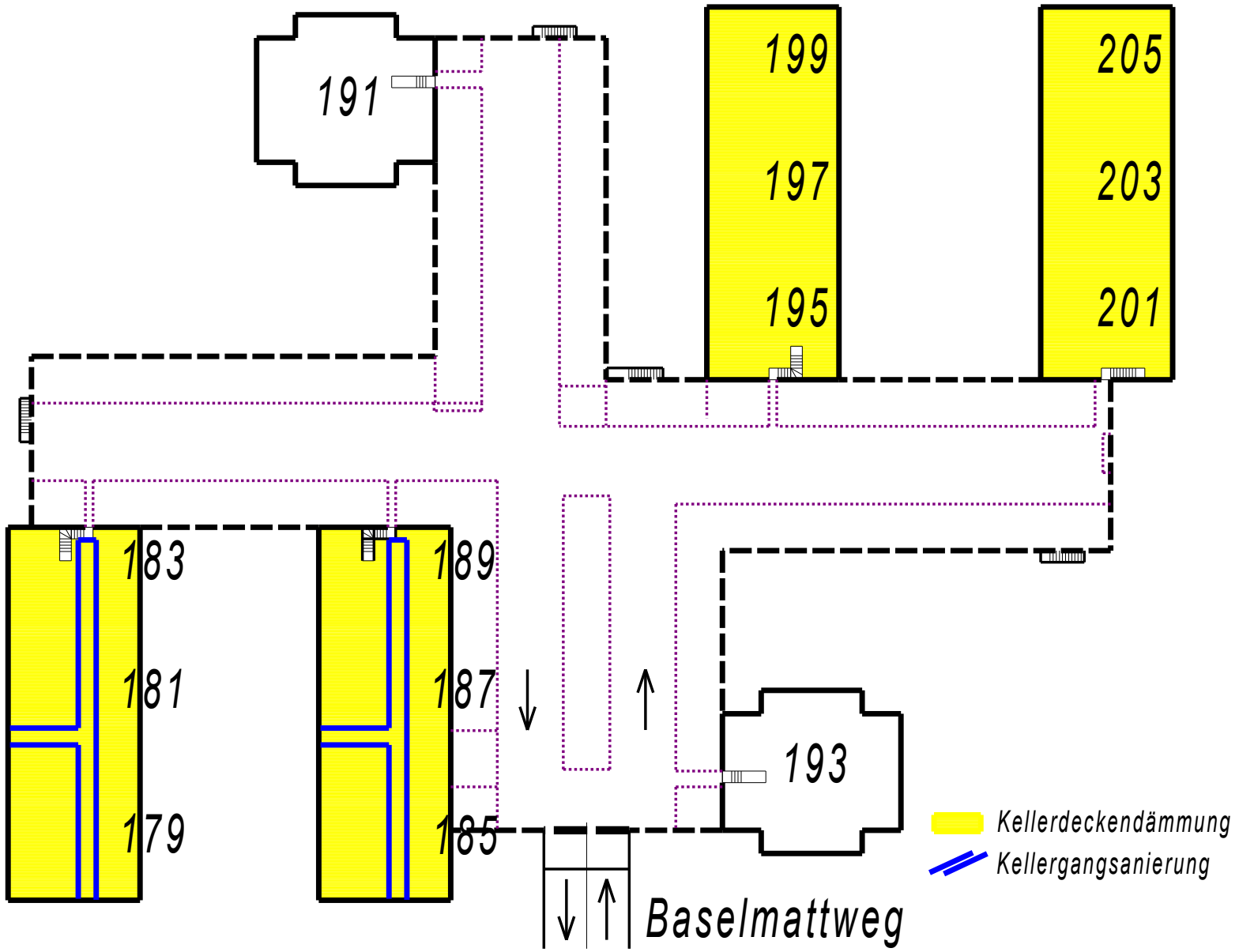
AEH / WH 185 – 189: Sockel abdichten und dämmen

2019: Dämmung Gebäudesockel WH185 - 189



2019: Dämmung Gebäudesockel WH185 - 189

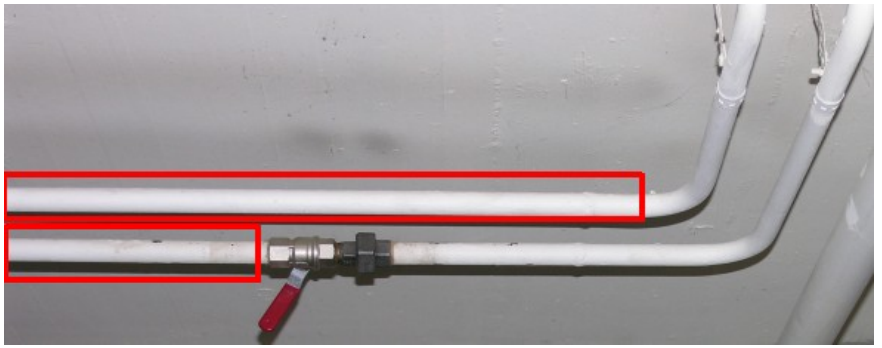
2019: Dämmung Kellerdecken und Gangboden WH



2019: Dämmung Kellerdecken und Gangboden WH

Wohnhäuser UG

- Dämmung Kellerdecken
- Dämmung Leitungen
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Neubeschichtung Boden Kellergang (nur WH179-189)



2019: Dämmung Kellerdecken und Gangboden WH

Beteiligte

- *Kommunikation / Ansprechpartner:*
  Sekretariat WGM

- *Bauleitung:*
  Hirt Brunetti Architekten, Herr Alfred Buser

- *Unternehmer:*
  Dämmungen Kellerdecke: Radex Gipser
  Boden/Malerarbeiten: Dürrenberger Maler
  Elektroinstallationen: Elektro Schmidlin

2019: Dämmung Kellerdecken und Gangboden WH

Massnahmen

- Deckendämmung mit ca. 125 mm Holzwollplatten
- Dämmung Heizleitungen
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Demontage alte Lüftungseinrichtungen (Containerräume)
- Fensterersatz in Bastelräumen und Gemeinschaftsraum
- Malerarbeiten und Reinigung in Veloräumen

nur WH 179 – 189:

- Abschleifen und Neubeschichtung Boden des Kellergangs
- Malerarbeiten im Gang

Hinweise und Einschränkungen

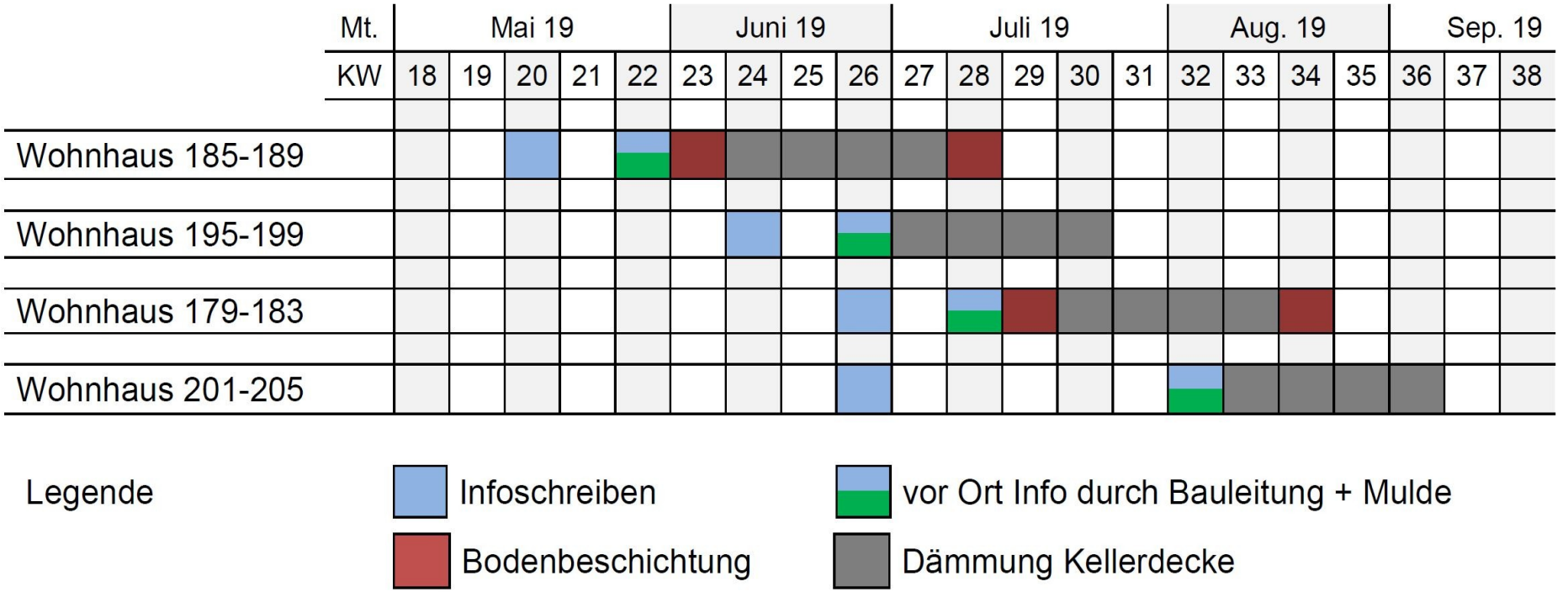
- Staub und Lärm (Arbeitszeiten 7 – 12, 13 - 17)
- Mulde für Sperrgut aus Mieterkellern (für 1 Woche)
- Mieterkeller müssen frei zugänglich sein, jedoch nicht komplett freigeräumt
- Velos: müssen draussen oder in der AEH abgestellt werden
- Waschräume: während Dämmarbeiten:
  1-2 Tage nicht benutzbar

  nur WH 179 – 189:
- gesamter Kellergang und Waschküchen während Neubeschichtung des Gangbodens ca. 4 Tage nicht zugänglich

2019: Dämmung Kellerdecken und Gangboden WH

Grobterminplan und Informationen

(Termine können sich im Rahmen des Detailprogramms noch verändern)



- 3 Wochen vor Beginn: schriftliche Orientierung der betroffenen Mieter mit Bauprogramm, Details, Zuständigkeiten, etc.
- 1 Woche vor Beginn: direkte vor Ort Info im Kellergang, Beantwortung von Fragen, organisatorische Absprachen

2019: Gesamtinvestitionen

Gesamtinvestitionen

Technische Installationen (Unterhalt und Instandsetzung, Ersatz) 870'000.-

davon energetische Massnahmen 430'000.-

übriger Gebäudeunterhalt 100'000.-

Projektierung, Bauleitung 40'000.-

Unser Aufwand ? Unser Beitrag ?

Heizölverbrauch der WGM:	170'000 Liter pro Jahr
davon in 5 Wintermonaten:	150'000 Liter in 150 Tagen
---> heisst: an Wintertagen:	1'000 Liter pro Tag verbrannt
---> oder auf 560 Bewohner:	1.8 Liter pro Tag und Bewohner

Angenommen, Sie müssten *selbst für den Einkauf und die Entsorgung sorgen,* dann heisst das pro Person:

5 Monate lang wöchentlich 12.6 Liter Heizöl heimschleppen und
5 Monate lang wöchentlich 38 kg CO2 entsorgen.

Mit gezieltem Betrieb, Unterhalt und Sanierungen erhalten wir die Wohnqualität und tragen zum sparsameren Energiehaushalt bei!