



Protokoll

Projekt/Thema: DNA-A/ 9207 SICHERST. GEBRAUCHSTAUGL. MK2

Anlass: Besprechung Zustandsaufnahme Gebäude/ Küche

Datum: 5. Juli 2019

Zeit: 08:00 Uhr

Ort: Mannschaftskaserne 2, Wpl Emmen

Aktenzeichen:

Unser Zeichen: GERPA

Sachbearbeiter: Pascal Germann

Luzern, 12. Juli 2019

Teilnehmer:	Name/ Vorname	OE / Firma	Kurzz.
Mieter	Baumann Thomas	A Stab Immo V	BAT
Nutzer	René Meier	Kdt Wpl Emmen	MER
Betreiber	Kunz Roland	LBA ALC-O	KROL
BM	Germann Pascal	ar Immo PL BMZ	GERPA
PFM	Langensand Oskar	PFMZ	LAO
Arch./ Ing.-Planung	Gerber Marcel	CSD Ingenieure AG	GM
Gastroplanung	Zemp Peter	HP Misteli Partner AG	ZP
	Misteli Hanspeter	HP Misteli Partner AG	MHP
Entschuldigt:			
SIP	Brenner Thomas	ar Immo FB SIP	BRENT
FM	Metzeler Rolf	ar Immo FB FMZ	MEROL
Betreiber	Roos Beat	LBA ALC-O C BSBE	RBE
Betreiber Gastro	Martin Jean-Michel	LBA LFOD C Verpflegung	MARJ
Verteiler:	alle Erwähnten		

armasuisse
Pascal Germann
Murmattweg 6, 6000 Luzern 30
Tel. +41 58 480 10 67
Mob. +41 79 960 05 95
pascal.germann@armasuisse.ch



Nr.	Traktanden	Zuständig	Bemerkung
01	Einstieg	(5')	
	.01 Begrüssung.	GERPA	
	.02 Vorstellungsrunde	alle	
	.03 Ziel der Sitzung:	GERPA	
	<ul style="list-style-type: none"> - Bericht durchgehen/ Bericht als Grundlage für Entscheidungen, Projektierung, A Stab - Aufgabenbereich (abholen Betrieb/ Nutzung/ strat. Plan.) - Festlegen von Schwerpunkten/ Prioritäten - Empfehlung/ weiteres Vorgehen 		
02	Projektab sicht	(10-15')	
	.01 Sicht Mieter/Nutzer	BAT/ MER	
	<ul style="list-style-type: none"> - Emmen bleibt die „Homepage“ für FLAB - Küche und Unterkunft muss den Anforderungen genügen (ist Momentan nicht ausreichend). - Küche/Kantine könnte Regionale Bedürfnisse decken 		
	.02 Sicht Betreiber	KROL	
	<ul style="list-style-type: none"> - Fenster teilweise defekt (fallen runter) - Metalltüren ausgeleiert, Beschläge wie Türdrücker, Schliessbleche etc. sind lose - Haustechnik problematisch (Legionellen, Lochfrass...) - Vogelschutz bei Storen muss berücksichtigt werden - Umgebung/Beläge senken sich zum Teil. Unbefriedigend. 		
	.03 Sicht Eigentümer / Strategische Ausrichtung	LAO	
	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Salami taktik erwünscht bezüglich Sanierung - Eher Gesamtsanierung anstreben 		
	.04 Bedürfnis/ Auftrag Projekt:	GERPA	
	Sicherstellung Gebrauchstauglichkeit. Krankenstation (Rostwasser), Küche, Gebäude und Haustechnik. Fassade sanieren.		
03	Zustandsaufnahme Übersicht – vorstellen der Planer	(15-20')	
	.01 Gebäude	GM	
	Der bauliche Zustand wurde am 5. Juni durch die CSD Ingenieure AG vor Ort aufgenommen. Folgende Fachgebiete / Fachexperten wurden aufgeboden:		
	<ul style="list-style-type: none"> - Statik + Erdbenen / Luca Lafranchi, Bauingenieur - Haustechnik / Bruno Schletti, Haustechnikingenieur - Elektro / Jan Werfeli, Elektroingenieur - Allg. baulicher Zustand / Marcel Gerber, Architekt 		
	Kurzzusammenfassung		
	Die Grundsubstanz ist in einem soliden und guten Zustand. Das Untergeschoss ist trocken, die Gebäudehülle erfüllt ihre Schutzfunktion.		
	Erdbeben		
	Die Erdbebentauglichkeit ist zurzeit nicht gegeben und müsste ertüchtigt werden.		
	Gebäudehülle		
	Das Dach weist einige Beschädigungen/Risse in der Dachhaut auf. Eindringendes Wasser wurde von der LBA bisher nicht beo-		

Nr. Traktanden	Zuständig	Bemerkung
<p>bachtet. Absturzsicherungen fehlen gänzlich und müssen umgehend nachgerüstet werden. Die Fenster und Aussentüren sind Holz/Metall bzw. Metallkonstruktionen aus dem Jahr 1984. Obwohl die Funktionstüchtigkeit kurz- bis mittelfristig gegeben ist, muss mittel- bis langfristig mit einem Komplettersatz gerechnet werden.</p> <p>Haustechnik</p> <p>Die Haustechnik weist einige Mängel auf. Insbesondere die grossen Wärmeverluste werden seitens Ingenieur bemängelt. Seitens Betreiber gab es in Vergangenheit Probleme mit Legionellen. Im Zusammenhang mit der Erneuerung und wieder Inbetriebnahme der Mannschaftsküche und hinsichtlich des Alters der Haustechnik (Leitungen) sollte mittel- bis langfristig mit einer kompletten Leitungssanierung gerechnet werden (Strangsanierung).</p> <p>Energie</p> <p>Hinsichtlich einer Teil- oder Gesamtsanierung sollte der energetische Gesichtspunkt frühzeitig berücksichtigt werden. Er kann mehr oder weniger starken Einfluss auf die Bauteile haben. Eine Photovoltaikanlage wäre ebenfalls prüfenswert.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Während der Begutachtung der Bausubstanz fiel auf, dass gewisse Punkte nicht den geltenden Brandschutzrichtlinien entsprechen. Z.B. liegen gewisse Brandlasten offen (Elektrokanäle) und die inneren Türabschlüsse zwischen zwei Brandabschnitten aus Drahtspiegelglastüren mit Metallrahmen scheinen ungenügend zu sein. Daher empfehlen wir ein zusätzliches Brandschutzaudit durchzuführen.</p>		
<p>.02 Küche</p> <p>Die Küche ist 35 jährig und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Mannschaftsküche. Ein Komplettersatz wäre sinnvoll. Bauliche Anpassungen sind im Bereich der Boden und Wandbeläge zu treffen. Die Decken könnten noch weiterbestehen. Die Küche bzw. die baulichen Anpassungen stehen in engem Zusammenhang mit der haustechnischen Leitungssanierung.</p>	ZP	

04 Durchgehen des Berichtes

.01 Thematisch:

- Tragkonstruktion
Die Erdbebentauglichkeit ist nicht gegeben. Eine entsprechende Ertüchtigung wäre machbar. Die Dilaugen müssten kraftschlüssig verbunden werden und 4 zusätzliche Betonwände zur Aussteifung wären notwendig.
- Aussenhülle
Die Aussenhülle muss im Bereich der Kittfugen (Fenster, Fensterbänke etc.) kurzfristig saniert werden. Die bestehenden Fugen sind defekt und erfüllen ihre Schutzfunktion nicht mehr. Bei dieser Gelegenheit (Baugerüst) müsste die Fassade gesamtheitlich neu gestrichen werden. Eine Dachsanierung müsste kurz- bis mittelfristig eingeplant werden. Die Fenster und Aussentüren haben ihre theoretische Lebensdauer in 5-10 Jahren erreicht und

Nr. Traktanden	Zuständig	Bemerkung
<p>müssen ebenfalls entsprechend eingeplant werden. Aus energetischer Sicht könnte die Aussenhülle stark verbessert werden (Dach, Fenster, Türen)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau innen/ Oberflächen Der Innenausbau ist funktionstüchtig und entspricht der heutigen Nutzung. Es werden Asbestgebundene Kleber in Bodenbelägen und Wandbeläge vermutet, welche bei einer allfälligen Gesamtsanierung entfernt werden könnten. Ansonsten sind diese nicht Gesundheitsschädigend und können belassen werden. Die brandabschnittbildenden Türabschlüsse aus Metall und Drahtspiegelglas sollten brandschutztechnisch beurteilt werden. Falls dieses Urteil negativ ausfällt müssen sämtliche innere Abschlüsse ersetzt werden. Sonstige Massnahmen sind im Sinne der Unterhaltsarbeiten wahrzunehmen. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Haustechnik Die Haustechnik weist einige Mängel auf. Insbesondere die grossen Wärmeverluste werden seitens Ingenieur bemängelt. Seitens Betreiber gab es in Vergangenheit Probleme mit Legionellen. Im Zusammenhang mit der Erneuerung und wieder Inbetriebnahme der Mannschaftsküche und hinsichtlich des Alters der Haustechnik (Leitungen) sollte mittel- bis langfristig mit einer kompletten Leitungssanierung gerechnet werden (Strangsanierung). 		
<ul style="list-style-type: none"> - Umgebung Seitens Betreiber wird bemängelt, dass sich das Terrain in gewissen Bereichen absenkt oder abgesenkt hat. Diese wurden punktuell saniert. Tendenziell sind weitere Absenkungen zu erwarten. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Küche Die Küchenapparate sind zu ersetzen. Bei Bedarf könnten einzelne Komponenten auch ausgewechselt werden, was aber hinsichtlich dem Alter der Küche/Apparate nur wenig Sinn machen würde. 		
.01.2 Kostenkriterien:		
<ul style="list-style-type: none"> - Wie stellen sich die Kosten zusammen: Die bauliche Grobkostenschätzung ist mit einer Genauigkeit von +/- 25% hinterlegt. Die Schnittstellen zwischen Gastroplaner und Bau muss noch konkretisiert werden. 		
<p>Desweiteren ist der Umfang und die Kosten im Bereich Haustechnik vertieft abzuklären (Kausalzusammenhänge).</p>		

Nr. Traktanden	Zuständig	Bemerkung
.02 Weitere Abklärungen notwendig für aussagekräftigen Bericht?		
<ul style="list-style-type: none"> - Erdbebensicherheit? P. Germann verlangt noch eine Aussage über den Zustand/Funktion der Gebäude-Dilafugen. - Brandschutz? Brandschutzbericht durch Fachexperte erstellen lassen um Kostensicherheit zu erhalten. - Energie? Photovoltaikanlage wäre prüfenswert. Zusammenhang mit den baulichen Massnahmen früh genug erkennen. Grosse Teile der Beleuchtungsanlagen sind noch mit alten Fluoreszenzröhren ausgerüstet, der Unterhalt und die Energiekosten könnten durch die Umrüstung auf LED-Leuchten eingespart werden. - Schadstoffe? Eine Schadstoffuntersuchung ist durchzuführen um Kostensicherheit zu erhalten. - Haustechnik? Ein grobes Haustechnikkonzept im Zusammenhang mit der neu geplanten Mannschaftsküche und der Strangsanierungen ist zu erarbeiten um Kostensicherheit zu erhalten. - Gastronomie Hr. Zemp wird sich noch mit J.-M. Martin absprechen. - Einschätzung von Risiken? Unklarheiten bestehen noch betreffend Schadstoff/ Brandschutz und dem Innenleben der Installationsleitungen. - Realistische Einschätzung der Kosten? Erst nach den beiden Gutachten (Brand-schutz/Schadstoffe) und dem Haustechnikkonzept einschätzbar. 		
05 Weiteres Vorgehen		
.01 Termine		
<ul style="list-style-type: none"> - Protokoll in WK 28 verschicken. - Weitere Abklärungen (Brandschutz/ Schadstoffe) für bessere Kostenschätzung. Aug. 2019. - Fertigstellung des Zustandsberichtes mit Grobkostenschätzung Aug./ Sept. 2019. - Abschätzen und auflisten der Kosten für Gesamtsanierung Aug./ Sept. 2019. 		

10 Varia**(5')**

.01 Offene Fragen und Hinweise

alle

-

.02 Fazit:

GERPA

Mit dieser Sitzung zeigt sich folgende Erkenntnis:

Das Gebäude hat ein Alter von 35 Jahre. In diesem Alter kommen einige Bauteile an ihr Lebenswegende. Gemäss Auftrag geht es hier um die "Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit" mit einem Budget von Fr. 2.5 Mio (Kleinprojekt). Die Gebäudesubstanz macht auf den ersten Blick einen guten und soliden Eindruck. Es werden aber viele, zum Teil kleinere Mängel sichtbar. Ein grosses Thema ist die Gebäudeinstallation die 1. mangelhaft konzipiert und 2. effektiv veraltet und erneuert werden muss. Mit Bestimmtheit kann man sagen, dass das Gebäude den heutigen Wärmeschutzanforderungen nicht mehr genügt, dies ist jedoch ein Aspekt, den man bei einem solchen Budget nicht berücksichtigen kann.

Ein weiterer Aspekt gilt dem Brandschutz und den Schadstoffen. Hier müssen noch tiefere Abklärungen erfolgen um bessere Aussagen zu erhalten.

Bei diesem Projekt geht es um die Instandsetzung des Gebäudes. Es werden keine zusätzlichen Flächen generiert. Die Reaktivierung der Küche ist ein Bedürfnis des Nutzers, verändert jedoch weder Flächen noch Nutzung (Küche wurde einfach nicht gebraucht).

2 Vorgehensweisen kommen in Frage:

1. Umsetzung des Auftrages im Sinne "Sicherstellung Gebrauchstauglichkeit": Es werden nur die notwendigsten Arbeiten ausgeführt. D. h. notwendig betreffend Sicherheit, des Betriebs/ Gebäudeunterhalts und der Nutzung (Küche). Da die Haustechnik zum Teil erhebliche Mängel aufweist ist in diesem Bereich ein grosser Effort nötig. Eine Komplettsanierung Sanitär/ Lüftung ist empfehlenswert (evtl. sogar notwendig je nach Resultat der Abklärung). Zusätzliche Aufwände im Bereich Schadstoffe sind nicht auszuschliessen (z. B. Zimmerdecken > Asbest wird geprüft). Kostenrahmen zwischen Fr. 2 – 4 Mio.

2. Bei einigen Gebäudeteilen hat sich gezeigt, dass sie zwar alt, aber noch funktionstüchtig sind. Z. B. Fenster. Eine Sanierung dieser Gebäudeteile ist in absehbarer Zeit (10 Jahren) ebenfalls notwendig (energetische Sanierung). Somit würde man heute die ersten Instandhaltungsmassnahmen umsetzen – den Betrieb einschränken oder sogar komplett unterbrechen und in 10 Jahren nochmals. Aus diesem Grund hat das Projektteam Bauherr entschlossen, auch die Gesamtsanierung ins Auge zu fassen. Die MK 2 ist im Stationierungskonzept unbefristet eingetragen. Eine Gesamtsanierung macht aus Sicht des PT Bauherr deshalb Sinn.

Aktenzeichen:

Ziel ist es nun, in diesem Bericht beide Optionen aufzuzeigen.
Der Bericht soll als Grundlage für die nächsten Schritte und Entscheidungen dienen.

Freundliche Grüße

Pascal Germann

In Vertretung durch Gerber Marcel, CSD Ingenieure AG

...