

Hochbauamt Herisau
Poststrasse 6
9100 Herisau

Gerold Schurter
Dipl. Arch. HTL SIA
Poststrasse 14
CH – Herisau AR
T 071 350 16 50
F 071 350 16 51
H 079 343 70 90

Christoph Stauffer
Dipl. Arch. FH SWB SIA
Wilbergstrasse 9
CH – 9500 Wil SG
T 071 911 77 70
F 071 911 77 82
H 078 671 70 80

1307	Umbau und Sanierung Poststrasse 6 B	Haus „Sandbühl“ 9100 Herisau
	Projektdokumentation	Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Baubeschrieb

- I. Inhaltsverzeichnis**
 - A. Historie Gebäude**
 - B. neue Nutzungen**
 - C. Definition der Kosten**
 - D. Zustand und Massnahmen an Elementen**
 - E. Konzept**
 - F. Kosten der Elemente**
 - G. Terminplan**
- II. Anhang**
- H. Bilderbogen**
- I. Projektpläne**

A. Historie Gebäude

Das bestehende Polizeigebäude wurde in der 2ten Hälfte des 19. Jahrhunderts erstellt. Wenige Strukturen sind historisch. Eine Umbauetappe aus den 50igern und 80igern ist ablesbar. Insbesondere wurden Raum und Fassadenstrukturen, wie auch Erschliessungen stark umgestaltet und damit Substanz zerstört. Im Obergeschoss wurden in den 50igern die bestehenden Fenstertakte massiv verändert. In den 80igern wurden ein neues Treppenhaus und ein grosses Garagentor im Sockelgeschoss der Hauptfassade eingebaut.

B. neue Nutzungen

Das Gebäude soll für Verwaltungsnutzungen der Gemeinde Herisau zur Verfügung stehen. Neu werden auf Basis des revidierten Vorprojekts vom 19.08.2015 und den aktuellen Projektplänen zum Antrag vom 03.11.2015 das Betreibungsamt und das Volkswirtschaftsamt in den Räumlichkeiten platzfinden.

C. Definition der Kosten

Aufgrund des aktuellen Vorprojekts und einer Zustandsanalyse mit Begehungen und Sondierungen wurden Massnahmen und Kosten per 08.2015 ermittelt. Vor der definitiven Festlegung der abschliessenden Baukosten, wurden die Posten einzelner BKP im Sinne eines Kostenvoranschlags (KV) auf Basis von Offerten und genaueren Schätzungen verifiziert. Der vorliegende Kostenvoranschlag ist Basis für die Finanzplanung der Gemeinde.

D. Zustand und Massnahmen an Elementen

1. Fassaden

> Bauteil - F -

a. Sockelgeschoss UG und EG

- Verputzt mit vielen Rissen und Abplatzungen. Gewände Sandstein teilweise gestrichen.
- > Verputze teilweise abstossen und ersetzen, sanieren. (viele Schäden, Risse, Ablösungen)
- > flächige Netzeinbettungen und neuer Verputz in den Sockelgeschossen UG, EG auftragen.
- > Gewände aus Sand- und Kunststein sandstrahlen, neu verfugen, örtlich ergänzen, ersetzen.

b. Gesimse und Kreuzstöcke

- über EG Holzgesimse und Kreuzstöcke OG mit starken Erosionen und Fäulnis. Kupfer und Weissblechabdeckungen.
- > flicken der Gesimse /Kreuzstöcke, Teilerstatz, Anstrich
- > Ersatz der Blechbänke und Abschlüsse Kupfer

c. Fenster und Türen

- im Unter-/ und Erdgeschoss teilweise EV und DV, Holz oder Stahl. Starker Abbau der Anstriche.
- > Ersatz aller Fenster durch IV und Türen mit Mehrfachverschluss.
- > neue Verkleidungen von Sturz, Leibungen und Simsen im Innern

d. Storen und Galerien

- Im OG teilweise fehlende Beschattungen auf der Ostseite (Hof Gemeindehaus).
- Teilweise Obergeschoss Westfassade Rolläden. Restliche Lamellenstoren (keine Verbundraff).
- Aufgesetzte Galerien verdecken die schmucken, typischen Sandsteingewände. Bedienungen manuell, viele Beschädigungen.
- > Ersatz des Sonnenschutzes mit sturmsicheren Vertikalstoren. Elektrifizieren. Schaltersteuerungen mit zentralem AUF-AB. Wind-/Regen-/Sonnenwächter
- > eliminieren der Storengalerien im Zusammenhang Fassadenrenovation
- > Storenkasten OG neu aufbauen, analog den bestehenden im EG

e. Traufgesimse über OG

- mit starken Erosionen und Fäulnis. Kupfer und Weissblechabdeckungen.
- > flicken der Gesimse und Untersichten, Teilerstatz.
- > Ersatz der Blechbänke/Rinnen und Ablauf Kupfer

f. Sockelübergang

- Im Übergang zum Erdreich starke Erosionen, Abplatzungen der Sockelputze und aufgerissene Beläge der Umgebung (Massnahmen Verputze vergleiche 1.a)
- > Abdichtungen an Belag und angrenzende Bauteile,
- > Sickerung und Wasserableitung, neuer Belag

g. Tore

- Stahltore mit Korrosionsschäden. Betriebsbereit, ungedämmt. Zerstörte Fassadenteilung im Sockelgeschoss (urspr. 3 Öffnungen; vergleiche historische Aufnahmen 19.Jh.)
- > Rekonstruktion der ursprünglichen Öffnungen der Hauptfassaden.
- > Kiptore und Servicetüre gedämmt.

h. Fassadenverkleidungen OG

Das Obergeschoss ist als Strick- oder Ständerbau aufgesetzt worden (Sondierungen)

Innendämmungen OG 8cm durchgehend vorhanden. EG teilweise ungedämmte Wände.

Die äusseren Verkleidungen auf der Westseite Eternit aus den 50igern, im Osten Eternit aus den frühen 80igern (aspesthaltig), auf der Nordseite historisierend geschindelt (gestanzte Schindeln, nicht aus der Bauzeit, gestrichen)

- > Reparatur, Teilentsorgung, Anstrich/Beschichtung Eternit und Schindelschirm im OG (kein Ersatz)
- > EG teilweise nachdämmen im Erdgeschoss (beheizte Räume)

2. Dach

> **Bauteil - D -**

a. Dachhaut

Die bestehende Dachabdichtung ist bituminös. Teilweise alte Aufbauten vorhanden die im Obergeschoss keine Funktion mehr haben.

- > Ersatz der Dachhaut bituminös vergütet, extensive Dachbegrünung.
- > Kaltdach bestehend. Dämmen der inneren Decke über OG (Isofloc oder Steinwolle) nach Vorschrift

b. Einfassungen, Ablauf

Weissblech gestrichen, Kupferbleche für Rinnen, Giebel, Traufverkleidungen und Gesimse.

- > Ersatz Einfassungen, Gesimse, Rinnen und Ablauf in Kupfer inkl. Unterlagen wo notwendig.

c. Auf- und Einbauten

Die bestehenden Aufbauten sind zum grossen Teil inaktiv (Oberlichtverglasungen abgedeckt). Die Auszugstreppe ist nicht mehr vorhanden. Die Ausstiegsöffnung kann im neuen Nutzungskonzept nicht übernommen werden. Leuchtreklamen und Fundamente

- > Örtliche Verglasungen über schlecht belichteten Arbeitsplätzen im OG (Reaktivierung)
- > Zugang Dach zum Unterhalt (Ersatz an neuem Standort)

3. Grundrissausbau

> **Bauteil - G -**

- > Beschrieb über alle Geschosse UG bis OG

a. Bodenbeläge

Nadelfilz und Kunststoffbeläge. Heterogen, teilw. Starke Abnützung und Beschädigungen.

- > Ersatz der Beläge. Durchlaufende Beläge UG-OG textil möglich
- > Ergänzen der Unterlagsböden in den Abbruchbereichen und EG ehemalige Garage
- > teilweiser Ersatz UB im OG

b. Wände

Verputztes Mauerwerk, teilweise Glattputze und Tapeten, sehr heterogen

- > Abrieb/Glattstrich über alle bestehenden und neuen Wände, Anstrich
- > neue Wände Leichtbau / Gipskarton mit Glattstrich/Abrieb
- > Aussenwände im OG/EG werden nachgedämmt wo nötig (Gipskartonverbundplatten)

c. Decken

Abgehängte Gipsdecken auf Holzbalkenkonstruktion im OG und EG. Abriebe, Glattputze gemischt.

- > Bei geplanten Mauerwerksabbrüchen und neuen Raumstrukturen Decken ersetzen.
- > Bleibende Raumstrukturen Decken erhalten
- > Im OG müssen alle Decken ersetzt werden, damit die Dämmung in der bestehenden Konstruktion eingefügt werden kann (Kaltdach)
- > Glattputze durchgehend

d. Türen

- gute Blendrahmen, Futter und Verkleidungstüren mit Dichtungen.
> neue Garnituren, Anstrich (neues Konzept) > dato Kunstharzbelegt für übernommene Türen
> neue Raumabschlüsse analog den bestehenden für neue Strukturen VP
> Brandschutzvorgaben für alle Abschlüsse im Fluchtbereich Auflagen 2015 Ersatz (Auflagen)

e. Nasszellen

- Nasszellen mit stark verkalkten Apparaten und Versorgungsleitungen.
> durchwegs neue Standorte, neue Versorgung und Entsorgungsleitungen, Apparate und Raumteilungen

f. Treppenhaus

- Beläge abgenutzte Kanten, Geländer genügen den betriebssicherheitstechnischen Anforderungen nicht. (Norm SIA und Vorgaben Gemeinde)
> Ersatz der Beläge und Geländer

g. Brandschutz

- bestehende Brandmeldeanlage
> ergänzen optional, nach Auflage (Teilbudget im KV)
> übernehmen, ergänzen, neue Zentrale RWA Treppenhaus
> Neue Raumabschlüsse durchgehend im Fluchtwegbereich (zertifiziert) 2015

h. Beleuchtung

- Die bestehende Beleuchtung ist heterogen. Die verwendeten Leuchtmittel entsprechen nicht dem Stand aktueller Beleuchtungstechnik. Aktuelle Vorgaben für Arbeitsplatzbeleuchtungen werden nicht erreicht.
> Ersatz der ganzen Beleuchtung mit flächendeckendem Konzept
> Aussenbeleuchtung fehlt weitgehend

i. Brüstungskanal

- bestehende Verteilung der Medien im Brüstungskanal. Teilweise beschädigt und demontiert.
> Ersatz der bestehenden Kanäle (Kunstharz belegt, aus den 80igern) an selben Ort (veraltet, beschädigt, nicht flexibel installierbar, EDV fehlt)

k. Elektrische Installation

- teilweise spezifizierte Ausrüstungen des Vornutzers (Polizei). Rückbau aller Installationen. Die elektrische Installation ist aus den frühen 80igern und vermag technische Anforderungen / Vorschriften und Ansprüche der Nutzerschaft, insbesondere individuelle Verteilung/Anschluss der EDV nicht zu erfüllen.
> Neues Tableau UG und Verteilung auf den Geschossen
> neue EDV
> Zutrittskontrollen, Ticketsystem, Zeiterfassung nach Vorgaben der Gemeinde

l. Heizung, Radiatoren

- Konvektoren durchgehend vorhanden. Teilweise Rost vorhanden
> Die Veränderung der Strukturen und der Zustand der einzelnen Heizkörper machen den Ersatz der Verteilungen notwendig

m. Lüftungs- und Kühlanlagen

- Bestehende Klimaanlage ist nicht betriebstauglich
> Rückbau der Klima
> Raumklima wird via neue Verglasung der Fenster, durchgehenden Beschattungen und der neuen Dämmung des Dachs über OG verbessert und reguliert.
> Nachtauskühlung des Gebäudes allenfalls über einzelne motorisierte Flügel oder durch Benutzer elektrifizierte Beschattung
>

n. Hüllenschutz, Schliessanlage

Es ist kein aktiver Hüllenschutz vorhanden. Neu werden passive Elemente (Beschläge, Glas) in den Zutrittsebenen eingebaut.

- > Fensterkontakte, Raumüberwachung entfallen
- > Zutrittskontrolle mit Kundenticketsystem (Standard)
- > Schockbeleuchtung Gartenseite
- > Fenster mit Sicherheitsbeschläge und VSG im UG Westen und EG Osten (Bodenebene Räume)

4. Umgebung

> Bauteil - U –

a. Beläge fest

Bestehende Asphaltierungen werden unverändert übernommen

- > Die Stufe zum Eingang wird aufgehoben, die Brüstung ergänzt
- > Der neu positionierte Eingang geschieht ab Platz bodeneben, das Terrain wird örtlich angepasst. Örtliche Asphaltierungen
- > Stufenlos seitlich (Süden) zugänglich. Stufe zum Nachbargrundstück seitlich (Norden) und frontal (Osten)
- > Einbau Rinne entlang Hoffassade (Osten) > Kontergefälle bestehende > ableiten Platzwasser
- > allfälliger Rückbau (Deckel Beton) der bestehenden Grube (Retention mit Anschluss Kanal)

b. Garten

Der bestehende Garten wird nicht genutzt. Das Projekt sieht vor, notwendige Unterhaltsarbeiten durchzuführen und den gut besonnten Garten nutzbar zu machen.

- > Reparatur und Ergänzen des bestehenden Zauns
- > Rodungen (Föhre) und abhumusieren der Rasenflächen
- > Netztaler, Chaussierung des Hofes, Entwässerung über Schulter
- > Neupflanzung von 2 Parkbäumen, Möblierung

c. Beleuchtung

Das Gebäude ist spärlich und mit veralteten Leuchtmitteln beleuchtet.

- > Ersatz und ergänzen der Aussenbeleuchtung mit Steuerung

d. Umgebung

starke Erosionen der Beläge, Treppen.

- > Unterhalt und Reparaturen örtlich
- > Zaun nach Westen in Stand stellen und ergänzen
- > nutzen des Gartens Westen durch Personal möglich (Ausgang ab UG bestehend)

e. Beschriftungen

Die aktuellen Beschriftungen entsprechen nicht den Nutzungen

- > Beschriftung und bauliche Markierung des Zugangs (neuer Zugang Gebäude)
- > Bodeplatte mit Pilon vergleiche Stufe Pos. D.4.a

E.	Konzept
-----------	----------------

1. Vorprojekt

Die bestehenden Strukturen des Gebäudes werden wo möglich übernommen und genutzt. Örtlich werden Wände und Raumabschlüssen eingesetzt oder ausgebaut. Die Räumlichkeiten vom Volkswirtschaftsamt im Erdgeschoss und dem Betriebsamt im Obergeschoss organisieren sich geschossweise.

> Nasszellen, Besprechungs- und Reservezimmer, Pausenbereich/Küche werden neu eingefügt.

2. Bauprojekt

Die Fenster werden ersetzt. Die neue Teilung macht die Sanierung nach aussen hin sichtbar. Raumorganisationen werden in Absprache mit den Nutzern festgelegt.

Die neuen Nutzungen bedingen massive Eingriffe in die Strukturen.

F.	Kosten der Elemente
-----------	----------------------------

1. Ermittlung der Kosten

Die Kosten der einzelnen Elemente werden über die entsprechenden BKP ermittelt und sind im Einzelnen in den Unterlagen des Architekten hinterlegt.

Alle Posten sind im KV inkl. MWST aufgeführt.

Die Reserven werden offen und in separatem BKP Code nach dem KV Total ausgewiesen.

2. Massnahmen

Fassaden werden in Stand gestellt. Auf weitergehende Massnahmen wird verzichtet. Technik, Medien, Installationen, Beläge und Oberflächen, Einbauten und Ausrüstungen (Licht und Möblierungen) werden ersetzt und sind neuwertig. Es verbleiben Pendenzen an den Verkleidungen und Dämmung der Fassaden. Die bestehenden Innendämmungen genügen für einen problemlosen Betrieb, sind aber technisch betrachtet minimal und entsprechen den aktuellen Anforderungen an die Gebäudehülle nicht.

3. Überschlagn der Investitionen pro Gebäudeeinheit

	Basis	1'440'000 ohne Reserve	Anzahl	Einheit	Fr./Einheit
a.	Übersicht	Elementkosten			
	Element	Beschrieb	Kosten	Total m2/m3	Kosten per
	- A -	allg. Kosten Planer, Nebenkosten	240'000		
	- D -	Dachsanierung	90'000	250	360/m2
	- F -	Fassadensanierung	250'000	450	555/m2
	- G -	Grundriss	635'000	520	1'220/m2
	- M -	Möbiliar	190'000	460	410/m2
	- U -	Umgebung	35'000	450	80/m2
	Total	Kosten Elemente	1'440'000	100%	
b.	Kubik SIA				
	Element	Beschrieb	Kosten	Total m2/m3	Kosten per
	2	Gebäude	1'090'000	75%	
	Investition	BKP 2 pro Einheit	1'090'000	2'170	502
	m3	9.50x24.00x7.00=1'600.00			
	m3	9.50x20.00x3.00=570.00			
	>	neues Dach			
	>	neue Medien			
	>	neue Fenster			
	>	neue Beläge und Abschlüsse, Einbauten			

4. Übersicht Kostenschätzung der BKP
Ermittlung einzelner Posten nach detaillierten Berechnungen und sep. Tabelle

BKP	Beschrieb		3-stellig	2-stellig	1-stellig
1	Vorbereitungen				50'000
11	Räumungen, Abbrüche			55'000	
112	Abbrüche	Demontagen, Sicherungen	55'000		
2	Gebäude				1'090'000
21	Rohbau 1			33'000	
211	Baumeister	Pfeiler, Leibungen	6'000		
214	Zimmermann	Serviceausstieg	6'000		
215	Verkleidungen	Eternitsanierungen	6'000		
216	Naturstein	Gewändesanierungen	15'000		
22	Rohbau 2			284'000	
221	Fenster,Tore	Ersatz	79'000		
222	Spengler	Gesimse und Dach neu	40'000		
224	Flachdach	Dachhaut und Dämmungen	74'000		
226	Fassaden	Sanierung Fassade, Gerüste	62'000		
228	Sonnenschutz	Ersatz, elektrifiziert	29'000		
23	Elektroanlagen			189'000	
230	Elektrisch	Verteilung, Kanal, Installation	145'000		
233	Beleuchtungen	Festinstallation	44'000		
24	HLK Anlagen			47'000	
240	Heizung	Verteilung, Kamin	47'000		
25	Sanitäranlagen			50'000	
250	Sanitär	Nasszellen, Küche, Boiler	35'000		
258	Küche	Möbel, Apparate	15'000		
27	Ausbau 1			140'000	
271	Gipser	Innenwände neu, Isogips	54'000		
272	Schlosser	Geländer Treppe Vorschrift	7'000		
273	Schreiner	Türen, Simse, Schalter	67'000		
275	Schliessanlage	Zutrittskontrolle separat	12'000		
28	Ausbau 2			132'000	
281	Bodenbeläge	Böden, Treppen	59'000		
282	Plattenbeläge	Nasszellen	5'000		
283	Decken	Verkleidungen Gips neu	35'000		
285	Maler	Decken, Wände, Böden, Gerüst	30'000		
287	Baureinigung		3'000		
29	Honorare			215'000	
291	Architekt	Basis Vertragsentwurf	195'000		
292-295	Planer	Statik und Medien, Analysen	20'000		

3	Betriebseinrichtungen			10'000
33	Elektroanlagen			10'000
336	Zutrittskontrolle Ticketsystem		10'000	
4	Umgebung			75'000
42	Gartenanlage			55'000
421	Umgebung	Hof Westen, Treppe, Belag	45'000	
422	Einfriedung	Geländer	10'000	
43	Elektroanlagen			5'000
433	Beleuchtung	Garten, Hof, Zugang	5'000	
49	Honorare			15'000
491	Architekt	Basis Vertragsentwurf	15'000	
5	Nebenkosten			15'000
51	Bewilligungen, Gebühren			4'000
511	Baubewilligung		4'000	
52	Kopie, Muster, Modelle			10'000
524	Nebenkosten	Planung	10'000	
53	Versicherungen			1'000
531	GVA		1'000	
9	Einrichtungen			200'000
90	Möbel			189'000
901	Regale	Archiv UG	10'000	
902	Mobiliar	16 bis 17 Personen ohne 233	177'000	
903	Beschriftungen		2'000	
99	Honorare			11'000
991	Architekt	Basis Vertragsentwurf	11'000	
1-5,9	Kosten Elemente		1'440'000	1'440'000 1'440'000
6	Reserven			140'000
60	Bauherrenreserven			140'000
600	Reserven	Bauherr 10% ca BKP 2	140'000	
1-6,9	Kosten Elemente		1'580'000	1'580'000 1'580'000

G. Terminplan

	Ablaufplan ab Bauprojekt		2015			2016									
			10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
A	Bauprojekt und KV														
	Bauprojekt und KV an Gemeinde	15.09.2015													
	Antrag an Gemeinderat verfassen d. Hochbauamt	06.10.2015													
	Gemeinderat 1ste Lesung Beschluss Antrag (Phase E2)	20.10.2015													
	Gemeinderat 2ste Lesung Beschluss Antrag (Phase E2)	03.11.2015													
	Einwohnerratssitzung	02.12.2015													
	Kreditfreigabe	02.12.2015													
B	Baubewilligung														
	Bauprojekt Eingabe	03.12.2015													
	Baubewilligung	28.02.2016													
C	Planung, Ausschreibung														
	Werkplanung und Devisierungen	28.02.2016													
	Ausschreibungen 3 Wochen	21.03.2016													
	Vergaben und Vertrag	31.03.2016													
D	Bauvorbereitung														
	Bauvorbereitung, Installation und Detailplanungen	30.04.2016													
	Baubeginn	01.05.2016													
E	Bauausführung														
	Rohbau Dach, Fassaden, Wände, Böden, Decke	31.07.2016													
	Ausbau Wände, Böden, Decke Einbauten, Installation	16.09.2016													
	Bauvollendung	30.09.2016													
F	Betrieb														
	Bezug, Betrieb ab	01.10.2016													

a2architekten 22.09.2015

H. Bilderbogen



Südfassade „Hauptfassade“



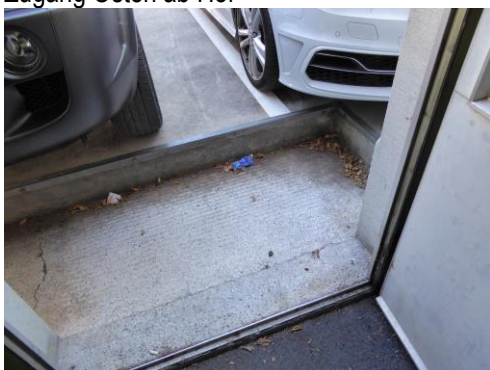
Dachgesimse Übergang Süd-Ost



Zugang Osten ab Hof



Gesimse und Gewände Hauptfassade



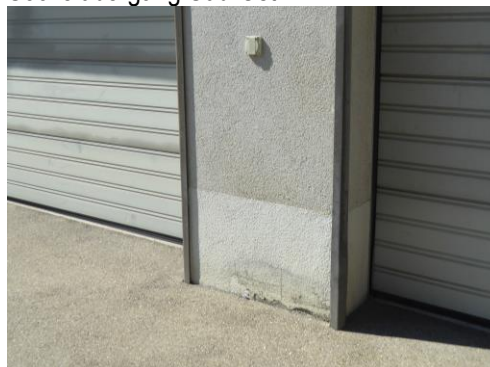
Schwelle Zugang bestehend

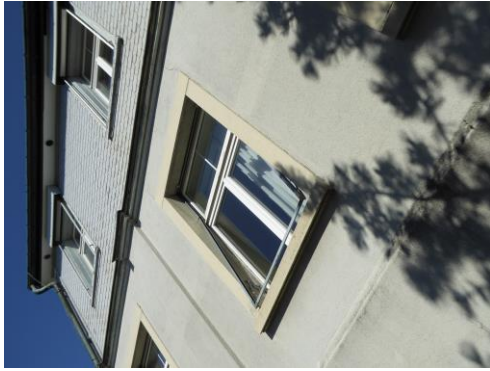


Sockelübergang Süd-Ost



Aufgesetzter Sonnenschutz





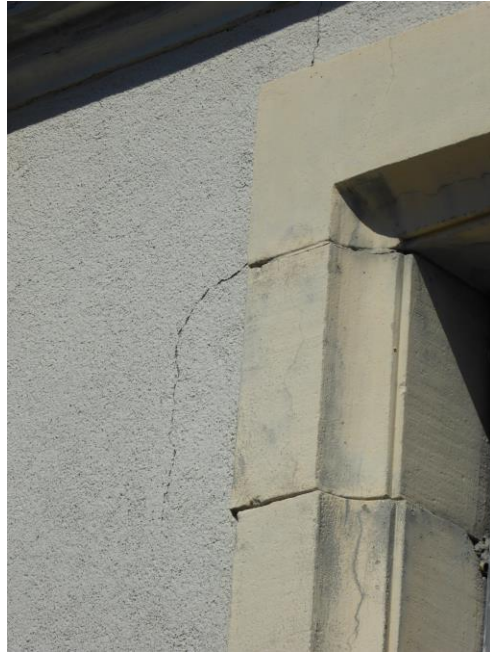
Westfassade



Gesimse, Kreuzstock, Schindelschirm Norden



Dachgesimse Westen



Kunststeineinfassungen EG Westen



Blindfester Norden, Schindelschirm OG



Sockelübergang Garten Westen



Garten Westen, wilder Baumbestand



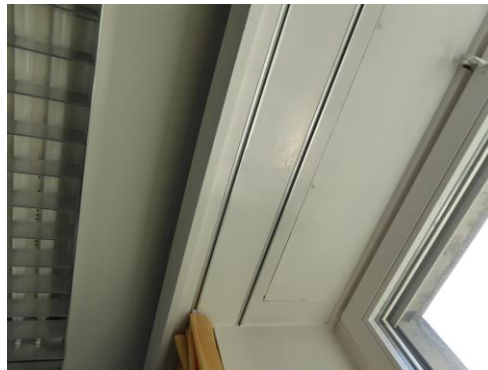
Garten Norden, alte Umzäunung, Klimagerät



Kreuzstöcke Westen OG, IV 2-fach 1980



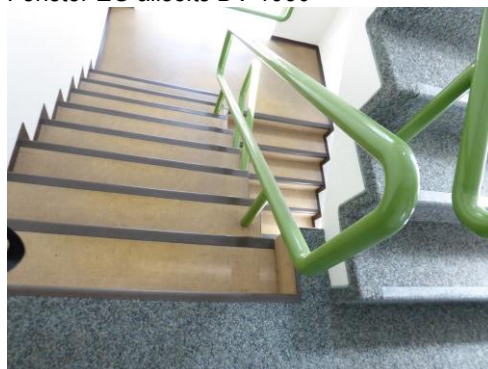
Kreuzstöcke Norden OG, IV 2-fach 1980



Rolladenkasten innen EG Westen



Fenster EG allseits DV 1950



Treppe UG-EG-OG, Handlauf 1980



Bodenbeläge UG-EG-(OG)



Gang Abschlüsse EG, Beleuchtung



Installationen 1950-1980, Spezifikationen Polizei



Standardbüro West-Nord, Kanal, Beleuchtung



Verteilung 1980, Schraubsicherungen teilw.



Standardbüro Ost, Kanal, Beleuchtung, Radiator

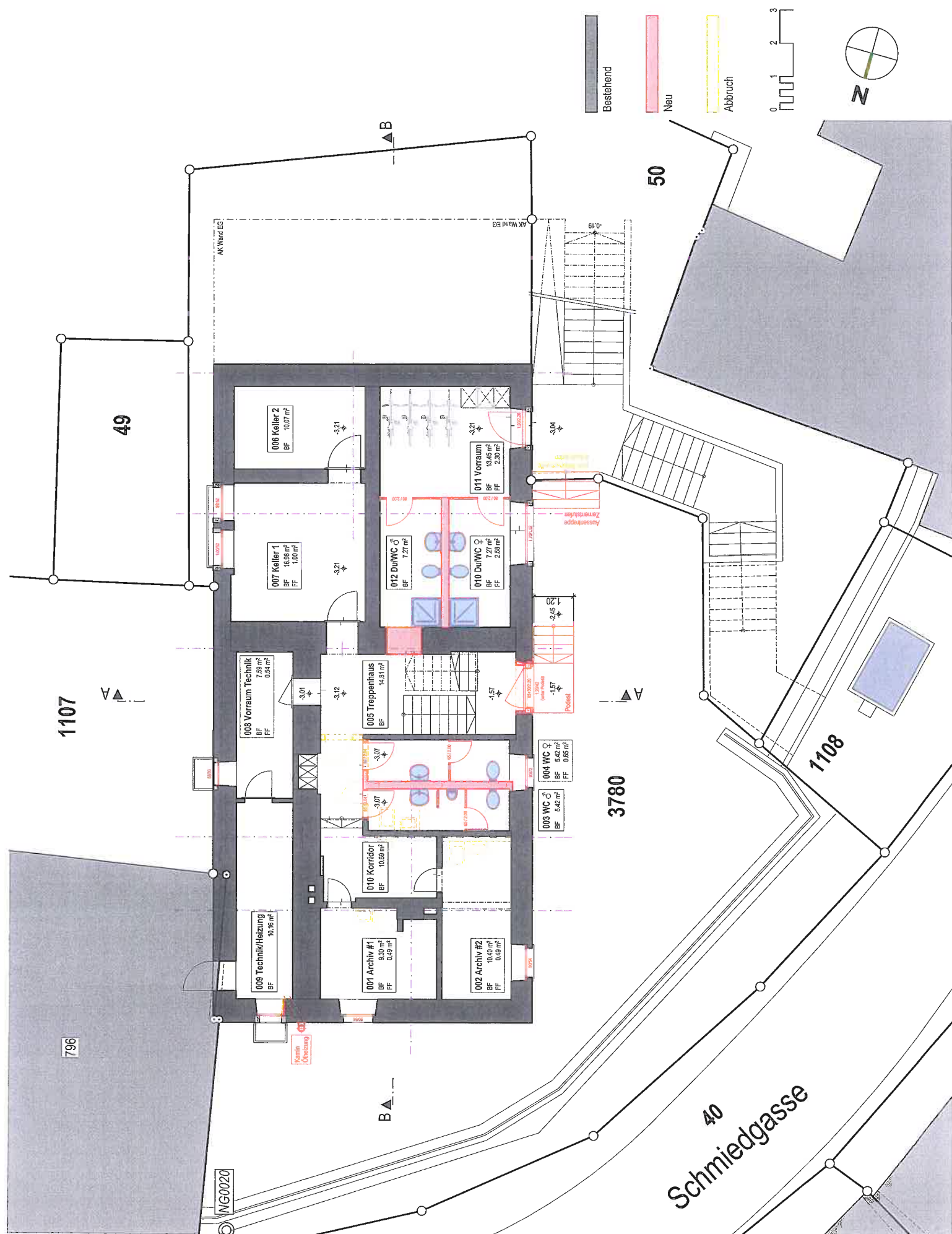


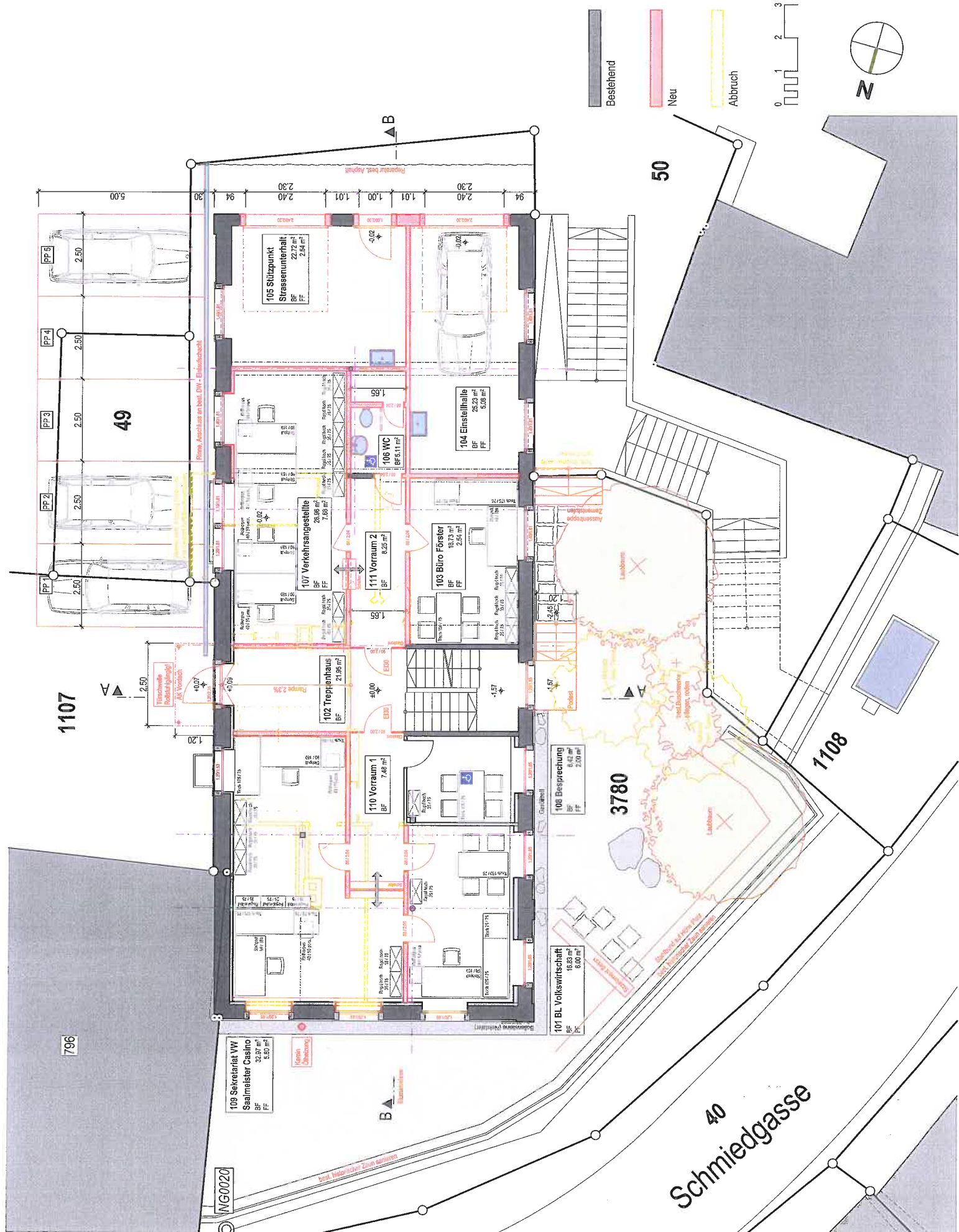
Verteilung Sanitär UG mögl. Garderobe Gemeinde

I.	Projektpläne
-----------	---------------------

Nr.	Titel		Mst.
1505.500	Situation und Kataster		1:500
1505.101	Kellergeschoss		1:100
1505.102	Erdgeschoss und Umgebungsplan		1:100
1505.103	Obergeschoss		1:100
1505.104	Querschnitt	A-A	1:100
1505.105	Längsschnitt	B-B	1:100
1505.106	Nord	Fassade	1:100
1505.107	Ost	Fassade	1:100
1505.108	Süd	Fassade	1:100
1505.109	West	Fassade	1:100





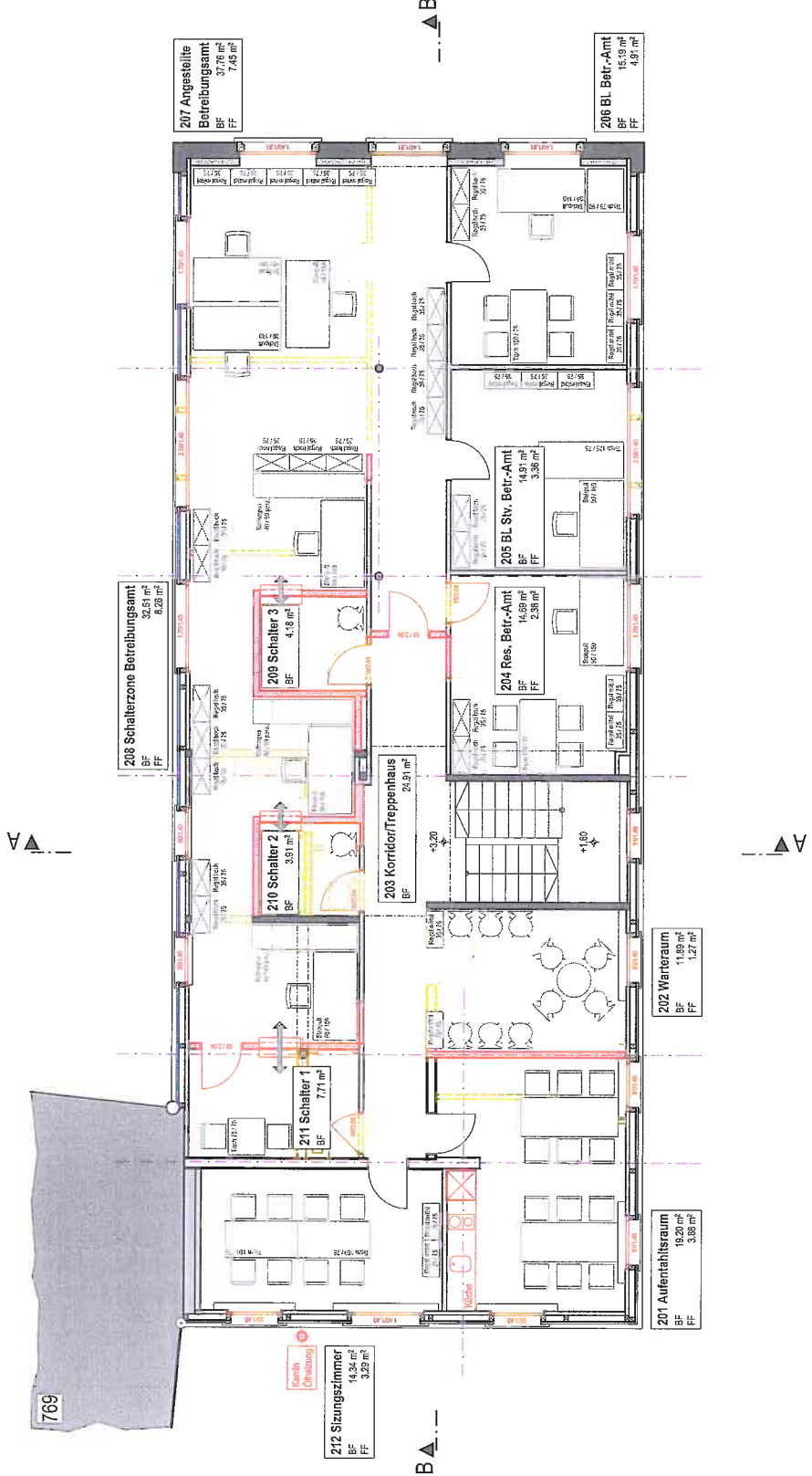


Bestehend

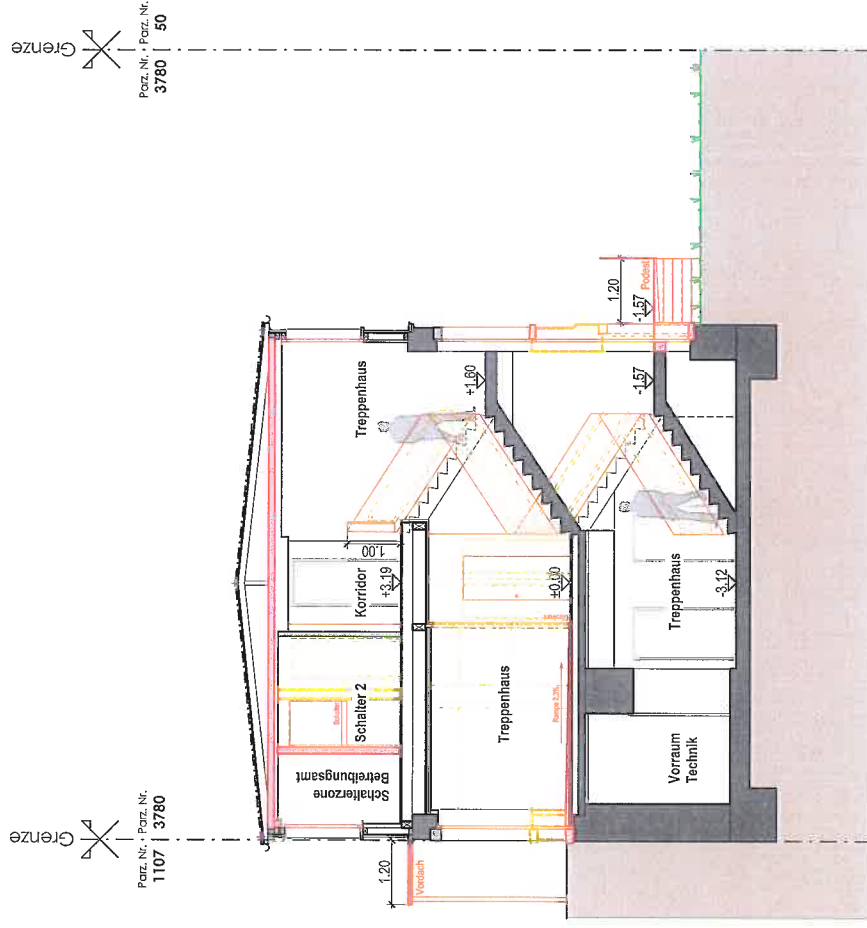
Neu

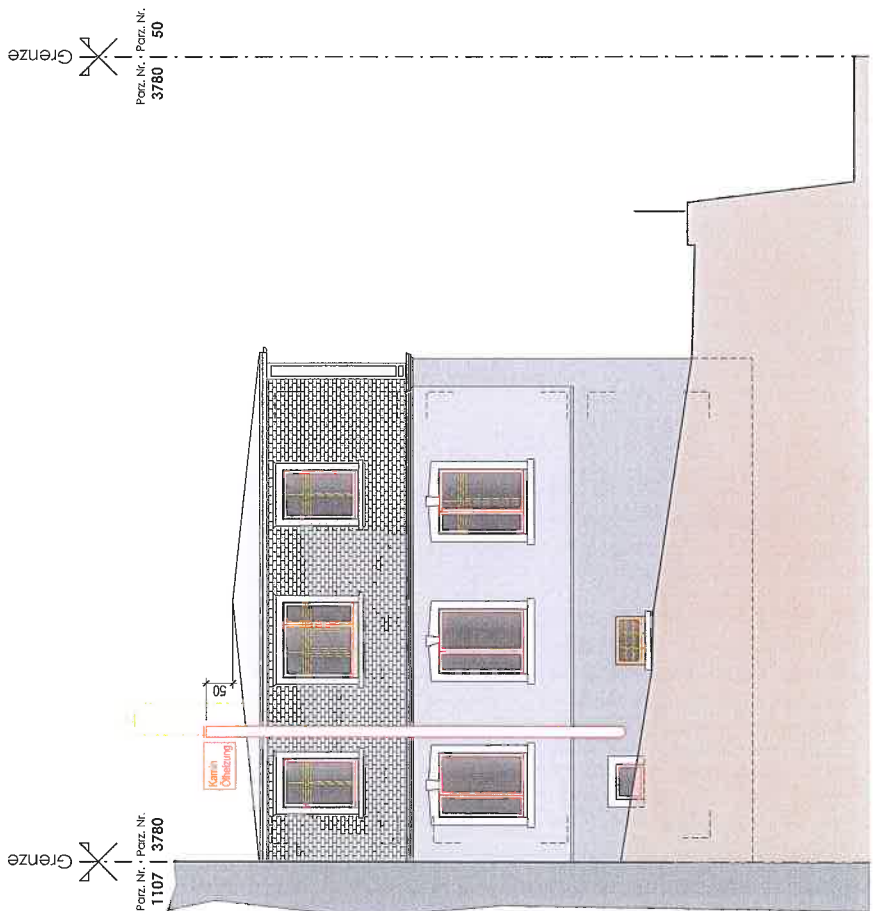
Abbruch

0 1 2 3



769





Bestehend

Neu

Abbruch



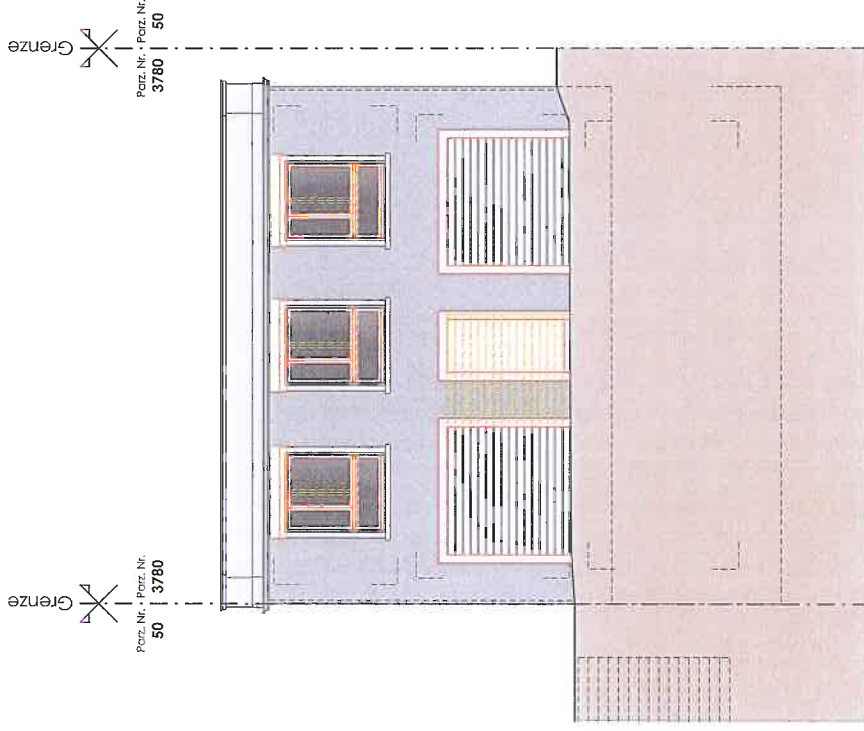


Bestehend

Neu

Abbruch



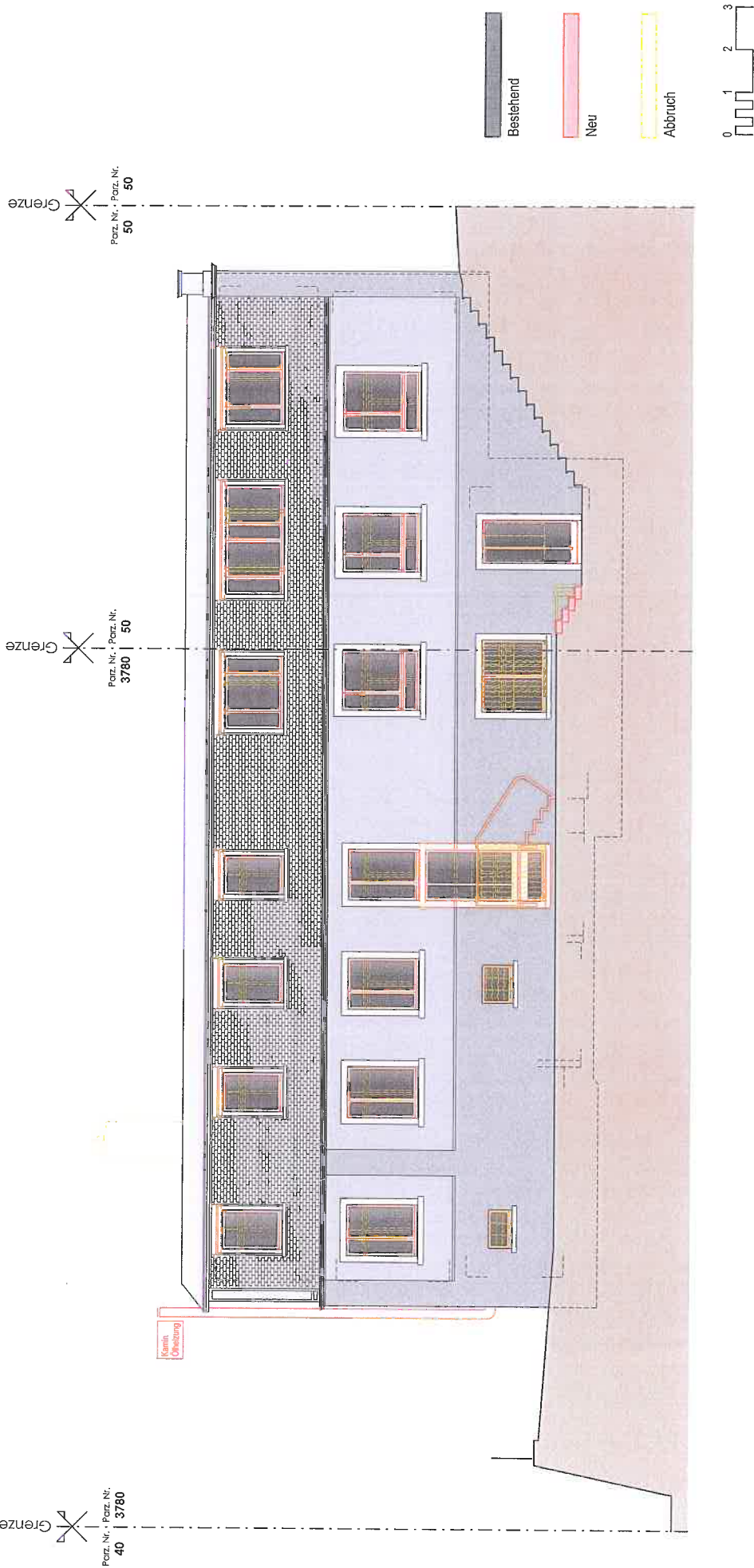


Bestehend

Neu

Abbruch

0 1 2 3



Bestehend

Neu

Abbruch

0 1 2 3