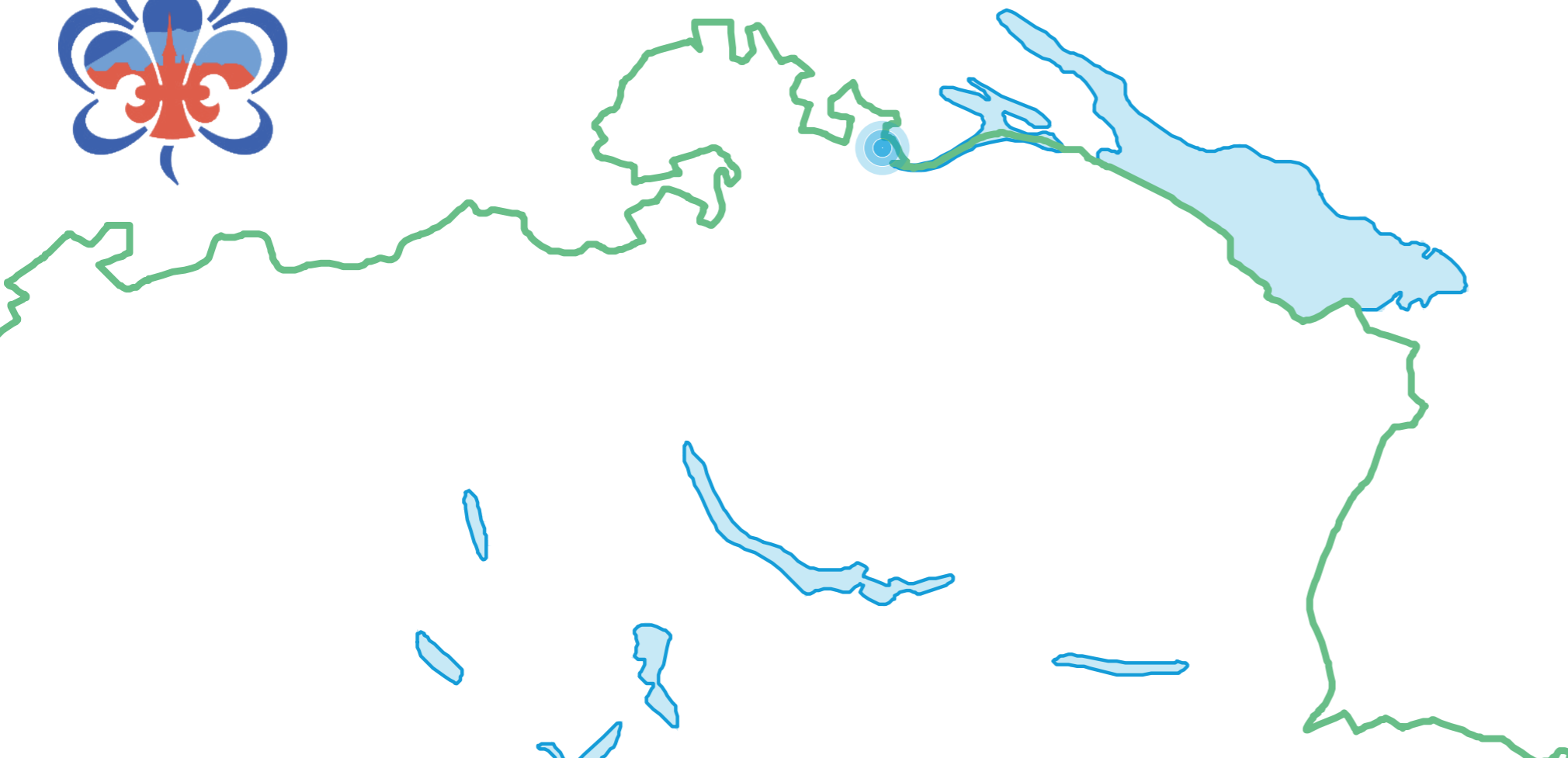
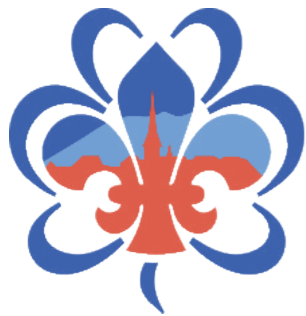


NEUBAU

PFADIHEIM

STEIN AM RHEIN

„Im Bächli“



Auf einen Blick

Das 1965 erbaute und 1972 sowie 1983 erweiterte Pfadiheim Stein am Rhein ist aus baulicher, energetischer und abwassertechnischer Sicht dringend sanierungsbedürftig. Die Gebäudehülle ist schlecht isoliert und die Heizung wenig effizient. Die tragenden Gebäudeelemente genügen den heutigen Normen nicht mehr und müssten bei einer Sanierung erdbebensicher verstärkt werden.

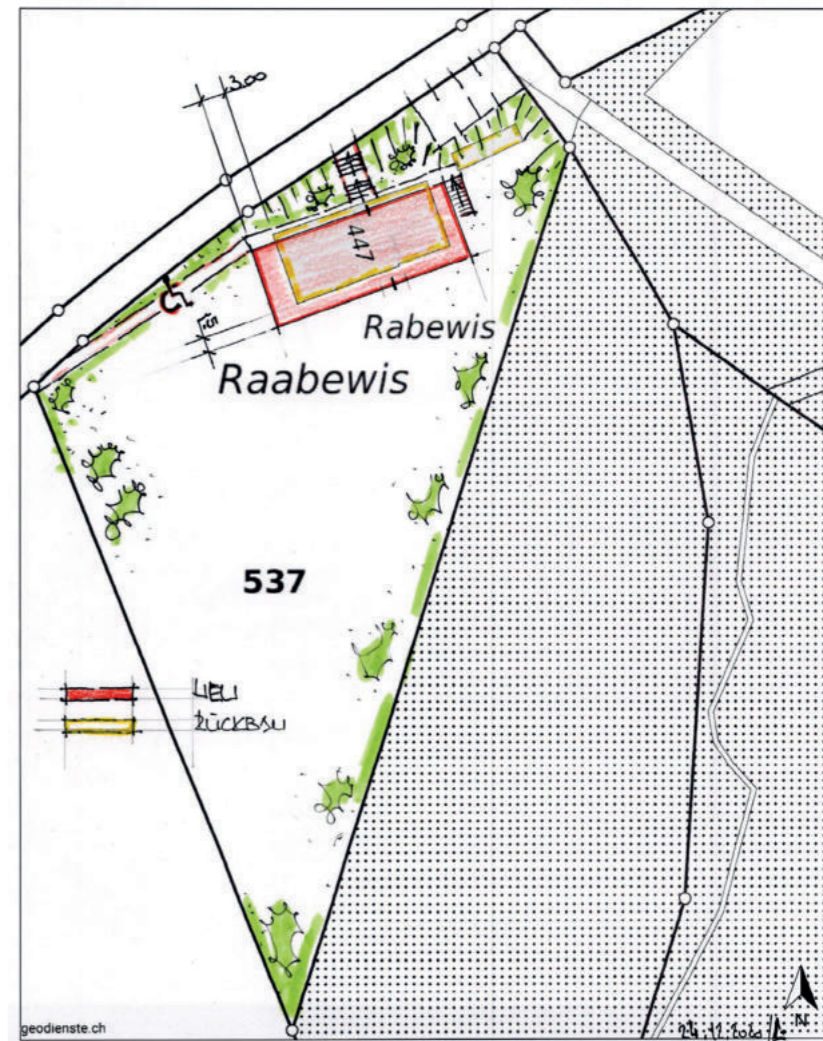
Das Pfadiheim wird den Bedürfnissen des heutigen Pfadibetriebs in verschiedener Hinsicht nicht mehr gerecht; der Materialraum zur Lagerung und Trocknung von Zelten und anderem Pfadimaterial ist sehr klein, und begonnene Bastelarbeiten lassen sich heute nur in einem Aufenthaltsraum zwischengelagern. Den Anforderungen an eine zeitgemässe Gruppenunterkunft vermag das Pfadiheim auch nicht mehr zu genügen. Es ist weder hindernisfrei noch verfügt es über einen rollstuhlgerechten Sanitärraum. Zudem sind die Nasszellen nicht geschlechtergetrennt und der Brandschutz sowie die Fluchtwege entsprechen insbesondere im Dachgeschoss nicht den heutigen Vorschriften.

Eigentümer des Pfadiheims ist der Verein zur Förderung der Pfadi-Abteilung Stein am Rhein. Die Heimkommission des Fördervereins, welche von der Mitgliederversammlung mit dem Sanierungsprojekt beauftragt wurde, stellte im Juni 2019 ein erstes Projekt vor, das die Totalsanierung des bestehenden Gebäudes vorsah. Weitergehende Projektierungsüberlegungen zeigten dann aber auf, dass aus baulicher, energetischer, betrieblicher und finanzieller Sicht ein Neubau einer Totalsanierung vorzuziehen ist. Die entsprechenden Planungsarbeiten konnten im Frühling 2021 von der aus Urs Müller v/o Funke, Leo Graf v/o Knack und Raoul Fust v/o Cubby bestehenden Architektengruppe abgeschlossen werden. Für das Neubauprojekt liegt seit August 2021 eine rechtsgültige Baubewilligung vor.

Erschliessung und Umgebung

Der Zugang zum Haupteingang sowie der Velo- und Autoabstellplatz im nordöstlichen Grundstückteil wird der neuen Umgebungssituation angepasst. In der nördlichen Böschung zwischen Strasse und Neubau wird ein neuer Zugangsweg angelegt, der einen hindernisfreien Zugang zum Pfadiheim ermöglicht. Dafür wird der Neubau etwas nach Südwesten verschoben. Der Holzschopf ist neu im Gebäude integriert und die übrige Grundstücksfläche steht wie bisher als Spielwiese und Zeltlagerplatz zur Verfügung.

Das Abwasser des Pfadiheims wird heute in einer Klärgrube gesammelt, die regelmässig entleert werden muss. Im Rahmen des geplanten Neubaus soll diese aufgehoben und das Schmutzwasser mittels einer Fäkalienpumpe durch eine Leitung dem Kanalisationsstrang der Klingenstrasse zugeführt werden.



Erdgeschoss

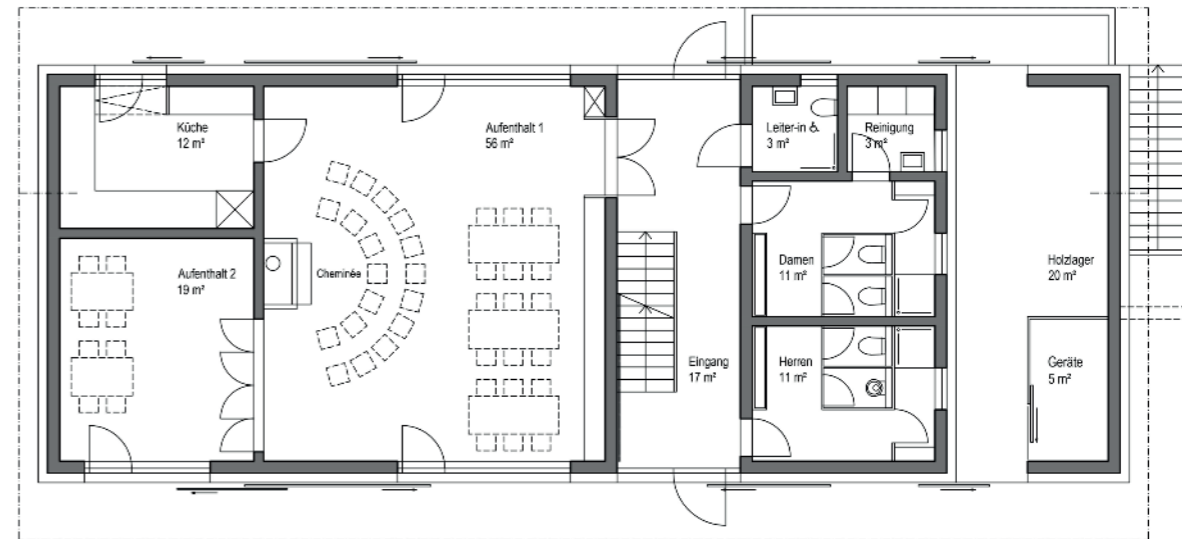
Vielfältig nutzbare Räumlichkeiten

Der Neubau soll unterschiedliche Betriebs- und Belegungsformen ermöglichen.

In erster Priorität soll das Pfadiheim der Pfadi Stein am Rhein als ganzjähriger Begegnungsort dienen; die Räumlichkeiten bieten genügend Platz für einen attraktiven Pfadibetrieb aller Stufen mitten in der Natur.

In zweiter Priorität soll das Pfadiheim „im Bächli“, welches sich in idealer Distanz zum Städtchen befindet, von anderen Organisationen und Schulklassen für Lager und Kurse aller Art genutzt werden können.

Das hindernisfreie Erdgeschoss verfügt über zwei verschieden grosse Aufenthaltsräume, welche durch eine Falttüre getrennt sind. An den grossen Aufenthaltsraum mit Cheminée schliesst die Küche an. Über den zentralen Eingangsbereich erfolgt der Zugang zur hindernisfreien Toilette und zu den gendergerechten Nassräumen. Auch die offene Treppenanlage, welche das Obergeschoss und das Untergeschoss erschliesst, befindet sich dort. Das Holzlager und der Geräteraum für die Umgebungspflege sind von aussen über einen abschliessbaren Durchgang zugänglich.

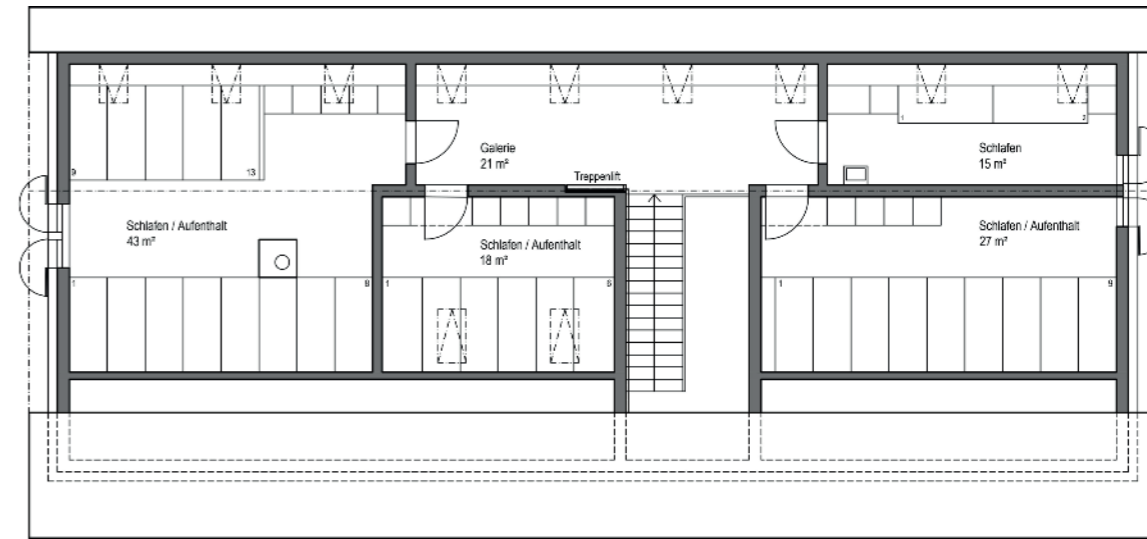


Dachgeschoss

Das Dachgeschoss umfasst wie bisher total 30 Schlafplätze, die sich auf vier Schlafräume für 2, 6, 9 und 13 Personen verteilen. Je nach Belegung und Bedarf können die Schlafräume auch als zusätzliche Aufenthaltsräume genutzt werden. Das ganze Dachgeschoss ist hindernisfrei konzipiert und mit einem Treppenlift erschlossen.



1983
1979

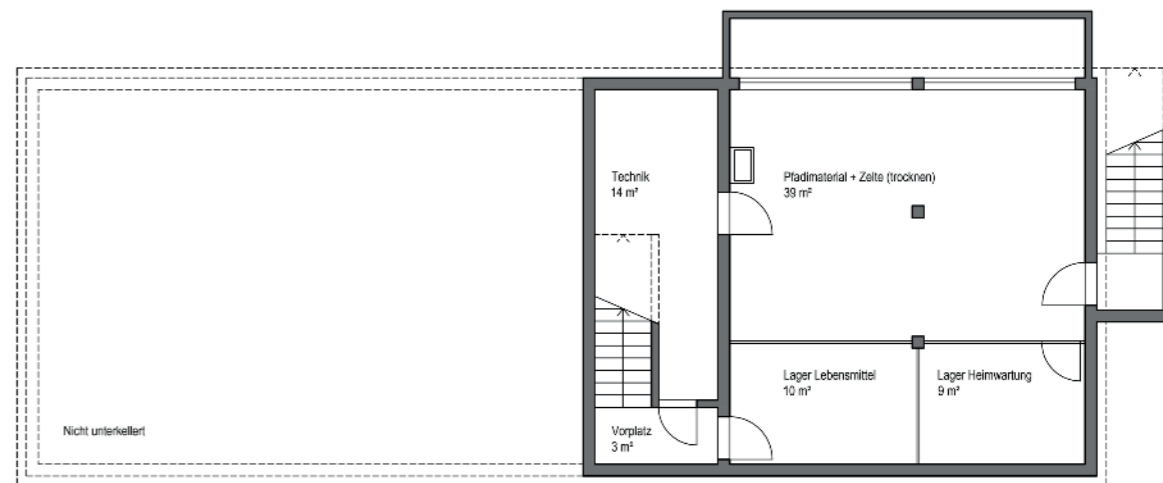


2000
2008



Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich der Technikraum, ein grosser Lagerraum für das Pfadimaterial, der Werk- und Lagerraum für den Heimwart sowie ein Raum zur Lagerung von Lebensmitteln, Geschirr und Küchenutensilien. Alle Räume sind vom Eingangsbereich im Erdgeschoss über die Innentreppe und über eine separate Aussentreppe erreichbar. Pfadis und Heimwart ist es dadurch möglich, an ihr Material zu kommen, auch wenn das Pfadiheim durch Mieter belegt ist. Im Pfadimaterialraum können Zelte und anderes Lagermaterial fachgerecht getrocknet und übersichtlich aufbewahrt werden.



Nachhaltige Konstruktion

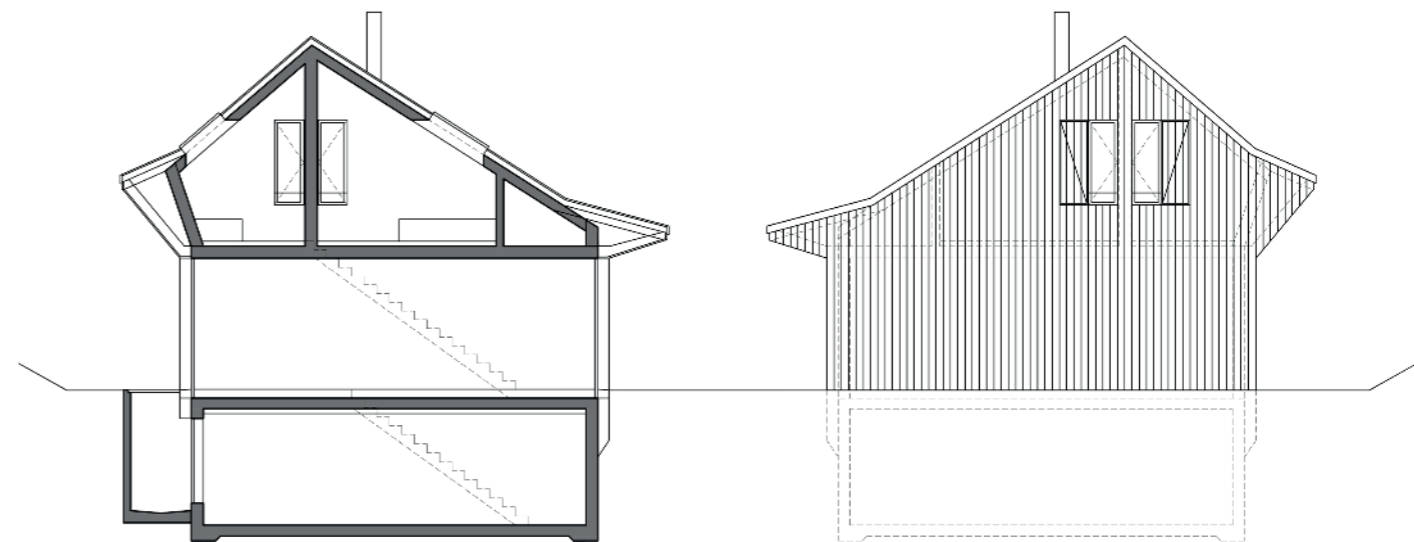
Das Untergeschoss und die Bodenplatte des nicht unterkellerten Gebäudebereichs bestehen aus Beton. Für die tragenden Wände im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie für die Decke über dem Erdgeschoss soll Recyclingbeton zur Anwendung kommen. Die Kniestockwände im Dachgeschoss werden in Holz und wo statisch möglich in Leichtbauweise erstellt. Die Gebäudeisolation entspricht annähernd der eines Passivhauses. Das neue Pfadiheim besteht aus einer Primär- und einer Sekundärstruktur, was es möglich machen wird, Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer im Bedarfsfall auszubauen und zu ersetzen. Für den Innenausbau werden langlebige, robuste Materialien verwendet. Die Fassade besteht aus einer vertikalen Holzschalung. Holz-Metall-Fensterelemente mit Dreifachverglasung minimieren den Wärmeverlust und Schiebeläden erschweren bei Nichtbelegung des Pfadiheims den Zutritt durch Unbefugte.

Eine Luft-Wasser Wärmepumpe sorgt im Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Fussbodenheizung für eine angenehme Raumtemperatur. Gleichzeitig dient diese Anlage auch der Warmwasseraufbereitung. Das Cheminée im Aufenthaltsraum sorgt nicht nur für behagliche Atmosphäre, sondern übernimmt mit einem Warmlufteinsatz auch die Funktion einer Ergänzungsheizung.

Die südliche Dachziegelfläche eignet sich bestens für die Installation der energetisch vorgeschriebenen Photovoltaikanlage. Für die 103 m² grosse Modulfläche mit einer theoretischen Jahresleistung von 21'840 kWh wurde in der Kostenzusammenstellung ein Betrag von CHF 20'000 eingesetzt. Darin nicht enthalten sind Batterien zur Stromspeicherung. Diese Möglichkeit, die betrieblichen Stromkosten zu senken, wird noch näher geprüft.



Gestaltungsidee
Fassade



Anlagekosten

Die aufgeführten Kosten basieren auf Richtofferten der Handwerker. Nicht alle Honorare (BKP 29) sind marktkonform eingesetzt, da zum Beispiel das APV-Architektenteam auf sein Honorar verzichtet. Weitere Eigenleistungen sind noch nicht berücksichtigt, ebenso mögliche Sponsoring-Leistungen von Unternehmen.

Für den Verein zur Förderung der Pfadi-Abteilung Stein am Rhein sind die veranschlagten Anlagekosten ein verbindliches Kostendach. Bei der weiteren Projektbearbeitung (Ausführungsvorbereitungen, Arbeitsvergaben, Ausführung) orientiert sich das Projektteam bezüglich Baustandard und Machbarkeit an diesem Kostendach im Sinne eines finanziellen Korsetts.

Das Volumen des geplanten neuen Pfadiheims beträgt nach SIA 1540 m³. Davon entfallen ca. 280 m³ auf das Untergeschoss. Der Preis pro m³ umbauter Raum (BKP 2 Gebäude) beträgt rund CHF 625.

Finanzierung

Mit der Bauausführung wird erst begonnen, wenn die Finanzierung gesichert ist und die Mitgliederversammlung des Vereins zur Förderung der Pfadi-Abteilung Stein am Rhein dem Projekt an einer ausserordentlichen Mitgliederversammlung zugestimmt hat. Der aktuelle Finanzierungsstand ist unter www.pfadi-stein.ch/neubau ersichtlich.



2018



2011

ANLAGEKOSTEN UND KOSTENDACH

Grundlagen: Baueingabe M. 1:100, 05/2021, Richtofferten Handwerker (Januar, Februar, März 2021), inkl. 7.7% MwSt.
 Detaillierte Kostenzusammenstellung nach Baukostenplan (BKP dreistellig) vom 01.05.2021, MUEU

BKP	Arbeitsgattung	Kurzbeschreibung			
0	GRUNDSTÜCK	Erschliessung Kanalisation Pfadiheim-Klingenrank		CHF	81'000
1	VORARBEITEN	Baugrund, Rückbau/Entsorgung, Anpassung Werkleitungen		CHF	43'800
2	GEBÄUDE			CHF	962'700
20	Baugrube	Erdarbeiten und Baugrubenaushub	CHF	17'500	
21	Rohbau 1	Baumeisterarbeiten, Kanalisation Gebäude, Retension, Montagebau in Holz	CHF	460'500	
22	Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Spenglerarbeiten, Blitzschutz, Bedachungsarbeiten, äussere Malerarbeiten, Schiebeläden	CHF	114'000	
23	Elektroinstallationen		CHF	45'000	
24	Heizungsinstallationen		CHF	45'000	
25	Sanitäreinstallationen		CHF	45'000	
258	Kücheneinrichtung		CHF	35'000	
26	Transportanlage	Rollstuhlplattformlift Erdgeschoss – Obergeschoss	CHF	21'500	
27	Ausbau 1	Gipserarbeiten, Schreinerarbeiten, Schliessanlage, Elementwände WC-Anlagen	CHF	56'100	
28	Ausbau 2	Unterlagsböden, Bodenbeläge EG + OG, Wandbeläge, Cheminée, innere Malerarbeiten, Baureinigung	CHF	92'500	
29	Honorare		CHF	30'600	
3	BETRIEBSEINRICHTUNGEN	Möbliering, Matratzen		CHF	35'000
4	UMGEBUNG			CHF	26'000
5	BAUNESENKOSTEN			CHF	35'800
6	PHOTOVOLTAIKANLAGE	PV Anlage für Stromerzeugung		CHF	20'000
9	UNVORHERGESEHENES			CHF	45'700
ANLAGEKOSTEN UND KOSTENDACH inkl. 7.7% MwSt.				CHF	1'250'000



Das neue Pfadiheim wird nicht nur der Pfadi Stein am Rhein, sondern auch Schulklassen, Jugendorganisationen, Vereinen und Privaten zur Verfügung stehen.

Zur Realisierung dieses Gemeinschaftswerks fehlt uns aber noch ein substanzieller Betrag. Alle Pfadis der Abteilung Stein am Rhein danken Ihnen herzlich für Ihre finanzielle Unterstützung!

Verein zur Förderung der Pfadi-Abteilung Stein am Rhein
Schaffhauser Kantonalbank, Filiale Stein am Rhein
IBAN: CH42 0078 2008 2620 9070 1

QR Einzahlung



Das Projektteam

Thomas Fehr v/o Lacoste, Co-Präsident APV und Förderverein
Raoul Christian Fust v/o Cubby, APV-Architektenteam
Leo Graf v/o Knack, APV-Architektenteam
Harry Hadorn v/o Hirsch, Vorstand APV und Förderverein
Urs Müller v/o Funke, Vorstand Förderverein und Präsident Heimkommission, APV-Architektenteam
Marco Schwarzer v/o Schlick, Heimwart
Roman Suter v/o Poppi, Finanzen Pfadi Stein am Rhein
Peter Wullschleger v/o Mungo, Vorstand APV und Förderverein
Rahel Zahner v/o Pulga, Abteilungsleiterin, Vertretung Aktive

Kontakt

Urs Müller, 079 436 47 06, mue.sg@outlook.com
Thomas Fehr, 079 285 03 79, thomas.fehr@kuewa.ch

Mehr zum Neubauprojekt unter <http://www.pfadi-stein.ch/neubau>

Stein am Rhein, Oktober 2021



