

Sanierung Tellspielhaus

6460 Altdorf / Uri



BAULICHE UND BETRIEBLICHE SANIERUNGS- UND UNTERHALTSARBEITEN 2016 - 2019

Bauherr : Einwohnergemeinde Altdorf
Bauabteilung
6460 Altdorf

Betrieb : forum theater (uri)
Tellspielhaus
Schützengasse 11
6460 Altdorf

Architekt : Werner Furger Dipl. Arch. HTL/SIA
Architekturbüro GmbH
Gitschenstrasse 4
6460 Altdorf

Tel. 041 870 82 18
Fax. 041 871 03 10

theater(uri)
Tellspielhaus Altdorf

AUSGANGSLAGE

Am Tellspielhaus Altdorf unter dem neuen Namen von Theater (Uri), wurden im Rahmen des gesamten Sanierungskonzeptes ab 1995, in Etappen verschiedene wichtige Sanierungsphasen realisiert.

BAUGESCHICHTE

Das Gemeindehaus (Baujahr 1865 - 1867)

In den Jahren 1865 - 1867 wurde das Gemeindehaus in spätklassizistischen Formen erbaut. Im Erdgeschoss befand sich das Feuerwehrlokal, das Depot für die Marktstände, ein Sitzungszimmer und die Gemeindeschreiberei. Im 1. Stock, der Versammlungs- und Theatersaal (stützenfrei) und im 2. Stock, Sekundarschulzimmer und die Schwesternwohnung.

Im Jahre 1917 hat die 1898 gegründete Tellspielgesellschaft das damalige Gemeindehaus käuflich erworben.

1925 erfolgte der Um- und Erweiterungsbau zum heutigen Tellspielhaus. Die Hauptfassade des ehemaligen Gemeindehauses wurde umgestaltet durch den Einbau eines dreifachen Rundbogenportals mit Balkon. Das Giebelfenster wurde zugemauert und das Altdorfer Wappen mit 2 Schauspielmasken aufgemalt. Die rot verputzten Mauerflächen wurden durch gelbe neubarocke Scheinarchitektur in Sgraffitotechnik bemalt. Durch den rückseitigen Abbruch des Treppenhauses am ehemaligen Gemeindehaus und dem Zusammenschluss mit dem Erweiterungsbau sowie Einbau einer Hubwand konnte ein Theaterhaus mit 745 Sitzplätzen realisiert werden.

1975 und 1999 - 2007 wurden am Tellspielhaus umfassende Renovationen vorgenommen.

Von der Tellspiel - und Theatergesellschaft Altdorf, erfolgte am 01.01.1999 die Übernahme der Liegenschaft mit dem Tellspielhaus durch die Einwohnergemeinde Altdorf.

SANIERUNGSMASSNAHMEN

KURZBESCHRIEB DER MASSNAHMEN

1.1 ERNEUERUNG DER MEDIENTECHNISCHEN ANLAGE

Durch das Bundesamt für Kommunikation (BAKUM) wurden die Funkfrequenzen neu verteilt. Somit können die bestehenden Frequenzen in Theaterbetrieben nicht mehr genutzt werden. Dies betrifft leider auch das Tellspielhaus. Die medientechnische Anlage ist aus Sicherheitsgründen Vorschrift und muss erneuert werden, inklusive bauliche Anpassungen.

1.2 SCHLISSPLAN

Ersatz Schliessplan der Haupttüren von forum theater (uri).

1.3 PODESTERIE

Ergänzen von dringend benötigten Podesten für Foyer, - Altdorfer Saal, - und Bühne als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Podesten.

1.4 THEATERBAR

Heute befindet sich im Foyer eine Teeküche mit Abstellraum und mobilen Büffetelementen. Diese Anlage ist nun 12-jährig und müsste nächstens ersetzt und saniert werden. Bei der Anschaffung vor 12 Jahren ging man davon aus, dass das Foyer möglichst flexibel nutzbar bleiben soll. In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass Nutzungen, die die ganze Fläche benötigen, eher selten und kaum wirtschaftlich sind.

Die Erfahrung zeigt, dass die „Theaterbar“ professioneller ausgerüstet werden muss. Sind doch jährlich über 40'000 Besucher zu bedienen. Die Büffetelemente sind fix zu montieren. Die Küche ist zu vergrössern und mit fixen Kühlschränken auszustatten. Für diesen Umbau wurde ein detailliertes Projekt mit Kosten von Fr. 152'000.00 erarbeitet.

2.1 ERSATZ WARENAUFZUG

Der bestehende Warenaufzug erschliesst ab Erdgeschoss: - das Untergeschoss, - die Seitenbühne, - sowie Lagerraum und Estrich. Der Warenlift wurde ebenfalls bei den Umbauarbeiten 1975 eingebaut. Es sind keine Ersatzteile mehr erhältlich und der Aufzug entspricht nicht mehr den geltenden Vorschriften.

2.2 SANIERUNG LÜFTUNGSANLAGEN

Die Lüftungsanlagen im Tellspielhaus wurden im Jahre 1975 eingebaut und haben die technische Lebensdauer nach S.I.A. Norm 382/1: 2014 Tabelle 25 deutlich überschritten.

Dabei handelt es sich um die Anlagen:

- Lüftungsanlage Urner Saal, - Lüftungsanlage Altdorfer Saal
- Lüftungsanlage Foyer, - Lüftungsanlage Garderobe EG, - Lüftungsanlage Garderobe UG, - Abluft WC Foyer, (Abluftanlage Aufenthaltsraum).

Die Lüftungsanlagen sind alle mit Elektro-Luftwärmer ausgerüstet und zum damaligen Stand der Technik ohne Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die bestehenden Lüftungsanlagen verursachen aufgrund der guten Auslastung vom Theater (uri) sehr hohe Stromkosten.

Das Kanalnetz ist zum grössten Teil mit Kanalinnendämmung ausgeführt. Bei Kanälen für Aussenluft, Umluft und Zuluft dürfen aus hygienischen Gründen heute keine Innendämmungen verwendet werden. Die Innendämmung ist teilweise defekt.

Auf eine Anpassung der Regulierung auf einen neuen Monobloc oder eine neue Regulierung auf den alten Monobloc ist gemäss Ist-Zustand Studie von Clima Nova AG, Schattdorf datiert 09. März 2015 zwingend abzusehen. Somit ist ein Ersatz der Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung dringend zu empfehlen.

Die sehr hohen Stromkosten könnten deutlich reduziert werden. Siehe detaillierter Bericht der Firma Clima Nova AG mit Kostenschätzung.

3.1 ERSATZ PERSONENAUFZUG

Der bestehende Personenaufzug erschliesst ab Eingang: - Foyer, - Altdorfer Saal / Urner Saal (Behinderte mit Rollstuhl haben keine andere Möglichkeit zu Veranstaltungen zu gelangen), - sowie Wohnung und Estrich. Der Personenaufzug wurde bei den Umbauarbeiten 1975 eingebaut.

Es sind keine Ersatzteile mehr erhältlich und der Aufzug entspricht nicht mehr den geltenden Vorschriften.

3.2 SANIERUNG WC-ANLAGEN

Die WC-Anlagen wurden bei den Umbauarbeiten im Jahre 1975 neu erstellt. Mit Ausnahme von allgemeinen Unterhaltsarbeiten infolge Defekt durch Gebrauch, wurden keine Investitionen getätigt. Es ist vorgesehen Ersatz der Apparate, Garnituren, sowie der Plattenbeläge.

3.3 ELEKTROHAUPTVERTEILUNG

Die Elektrohauptverteilungen grösstenteils aus dem Jahre 1975 entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Verschiedene Stromkreise sind noch nicht mit Fi-Schaltern geschützt (Personensicherheit und Brandschutz). Die Hauptverteilung ist zum grossen Teil mit Schmelzsicherungen ausgerüstet. Diverse Schaltschützen / Steuerungsbauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

Siehe detaillierter Untersuchungsbericht von Elektrizitätswerk Altdorf AG, Altdorf datiert 26. Februar 2015 mit Kostenschätzung.

Ein Ersatz drängt sich somit auf. Bei einem Ersatz der Hauptverteilungen sind Optimierungen für die Lüftung- / Heizungssteuerung zu koordinieren.

3.4 UMSTELLUNG DER BELEUTUNG AUF LED

Die bestehenden Scheinwerfer und Beleuchtungskörper sind durch neue LED Scheinwerfer zu ersetzen. Aufgrund der Nutzung, respektive Abnutzung müssen die bestehenden Scheinwerfer und Beleuchtungskörper ersetzt werden. Es macht somit Sinn, die neuen Scheinwerfer und Beleuchtungskörper in LED-Technik anzuschaffen. Kosteneinsparung bei Energiekosten und längerer Lebensdauer. Die Anschaffungskosten gegenüber „heutiger Technik“ werden in ca. 3 - 4 Jahren kostenneutral sein.

4.1 SANIERUNG FASSADE

Zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz von Sandsteingewänden, Fassadenputz, verputzte Dachuntersichten sowie Malerarbeiten an Fassade, - Fenster- und Jalousieläden ist eine Sanierung in ca. 5 Jahren notwendig.

4.2 SANIERUNG HAUPTDACH

Die Sanierung vom Hauptdach war im Gesamtkonzept 1995 enthalten. Dank gutem jährlichem Unterhalt, konnte die Sanierung jedoch aufgeschoben werden. Eine Sanierung in ca. 5 Jahren drängt sich jedoch auf.

Bemerkung: Die Sanierung von Fassade und Hauptdach sollte, wenn möglich in gleicher Etappe ausgeführt werden. Um die Gerüstarbeiten gleichzeitig zu nützen.

KOSTENSCHÄTZUNG

SANIERUNGSMASSNAHME		JAHR 2016	JAHR 2017	JAHR 2018	JAHR 2019	GESAMTTOTAL
1.1 Erneuerung medien- technische Anlagen	ca. Fr.	115'000.00				
1.2 Schliessplan	ca. Fr.	25'000.00				
1.3 Podesterie	ca. Fr.	30'000.00				
1.4 Theaterbar	ca. Fr.	152'000.00				
2.1 Ersatz Warenaufzug	ca. Fr.		120'000.00			
2.2 San. Lüftungsanlagen	ca. Fr.		390'000.00			
3.1 Ersatz Personenaufzug	ca. Fr.			100'000.00		
3.2 Sanierung WC-Anlagen	ca. Fr.			140'000.00		
3.3 El. Hauptverteilung FI	ca. Fr.			75'000.00		
3.4 Umstellung Beleuchtung auf LED	ca. Fr.			180'000.00		
4.1 Sanierung Fassade	ca. Fr.				470'000.00	
4.2 Sanierung Hauptdach	ca. Fr.				220'000.00	
TOTAL	ca. Fr.	322'000.00	510'000.00	495'000.00	690'000.00	2'017'000.00

Kostenschätzung Stand Mai 2012 / März 2015 Genauigkeitsfaktor +/- 20 % inkl. MWST.

Für genauere Sanierungskosten, insbesondere Fassade und Dach, ist ein detailliertes Sanierungskonzept erforderlich.

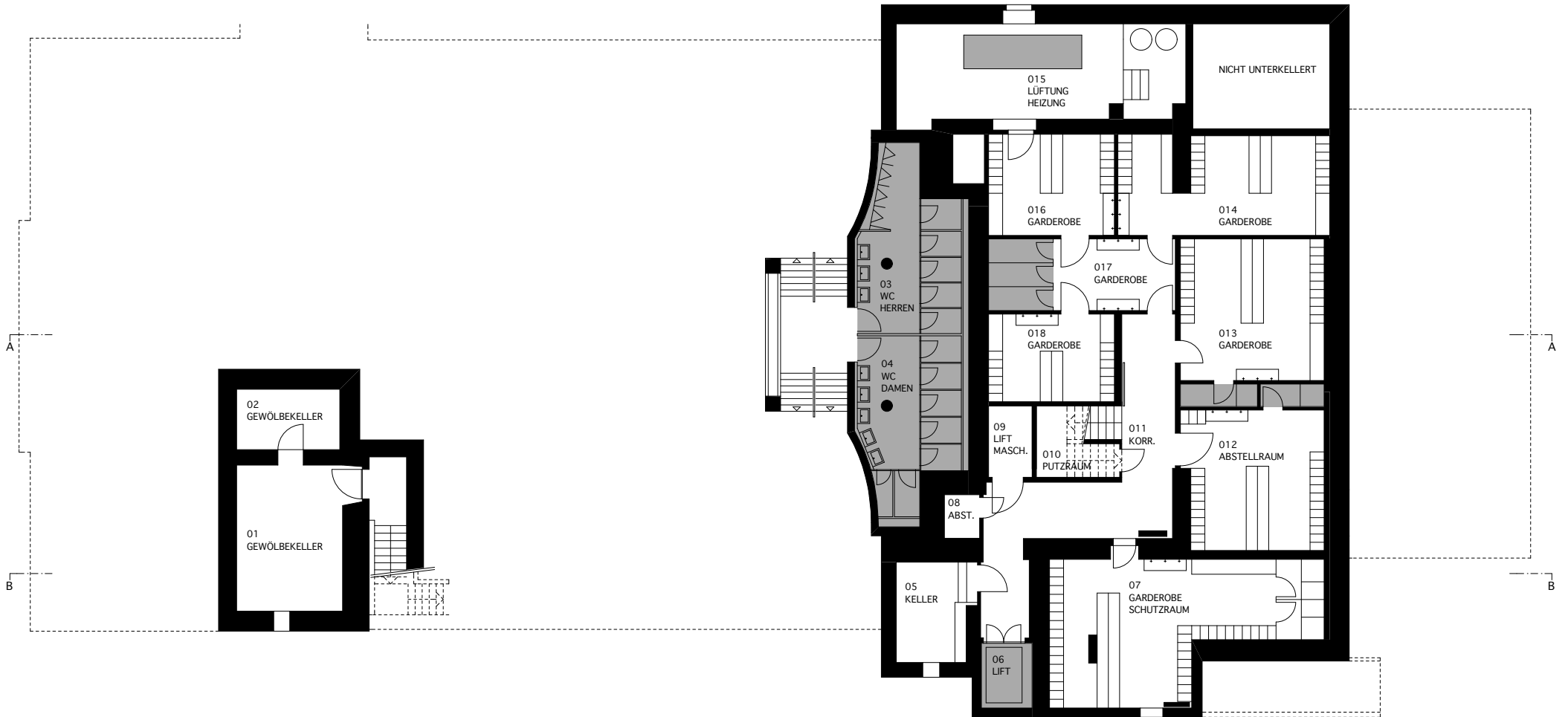
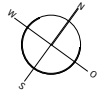
Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beilage: Plangrundlagen

Altdorf, 27. April 2015
WERNER FURGER, DIPL. ARCHITEKT HTL/SIA

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf

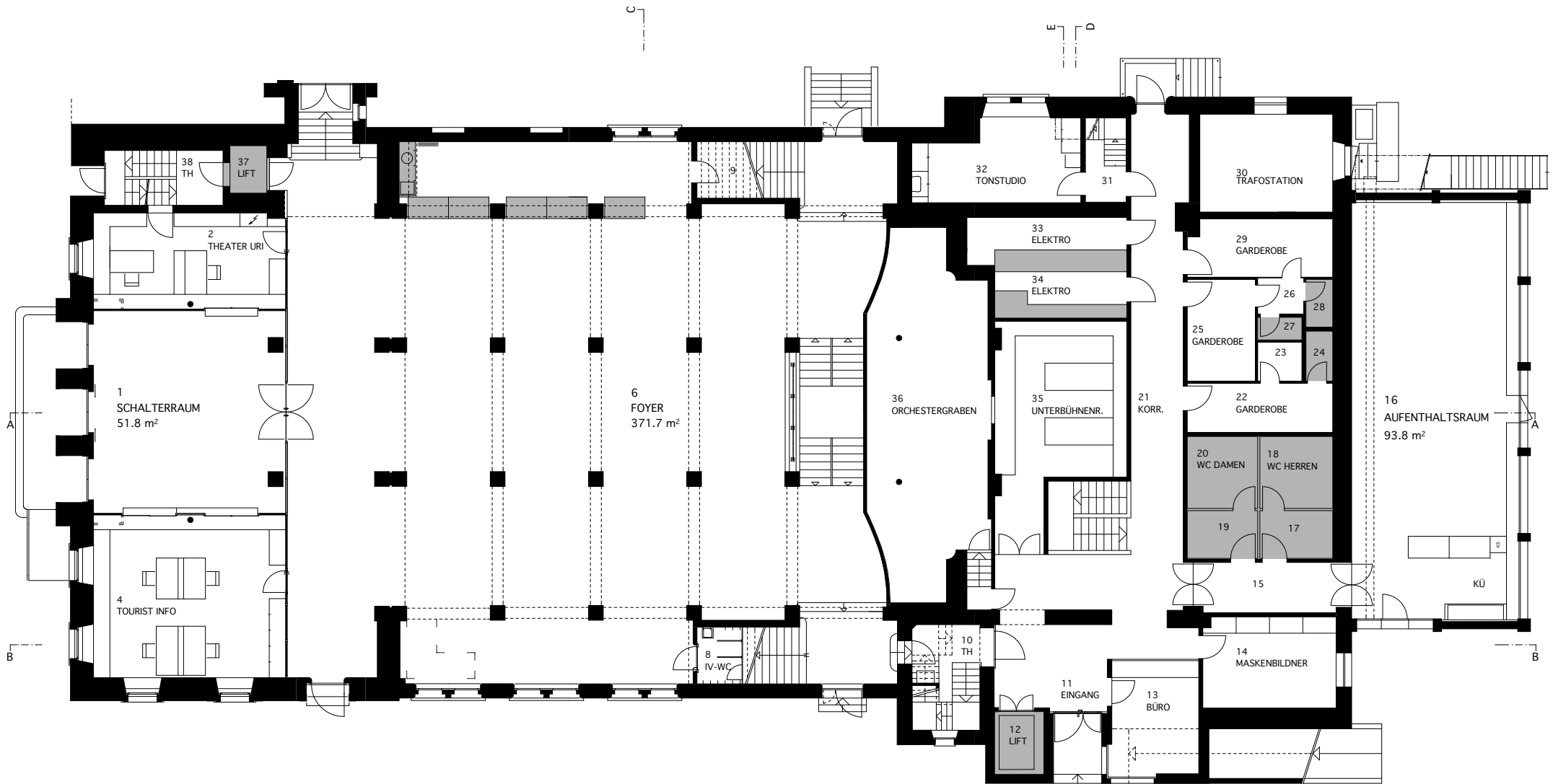
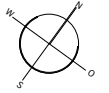


UNTERGESCHOSS



Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

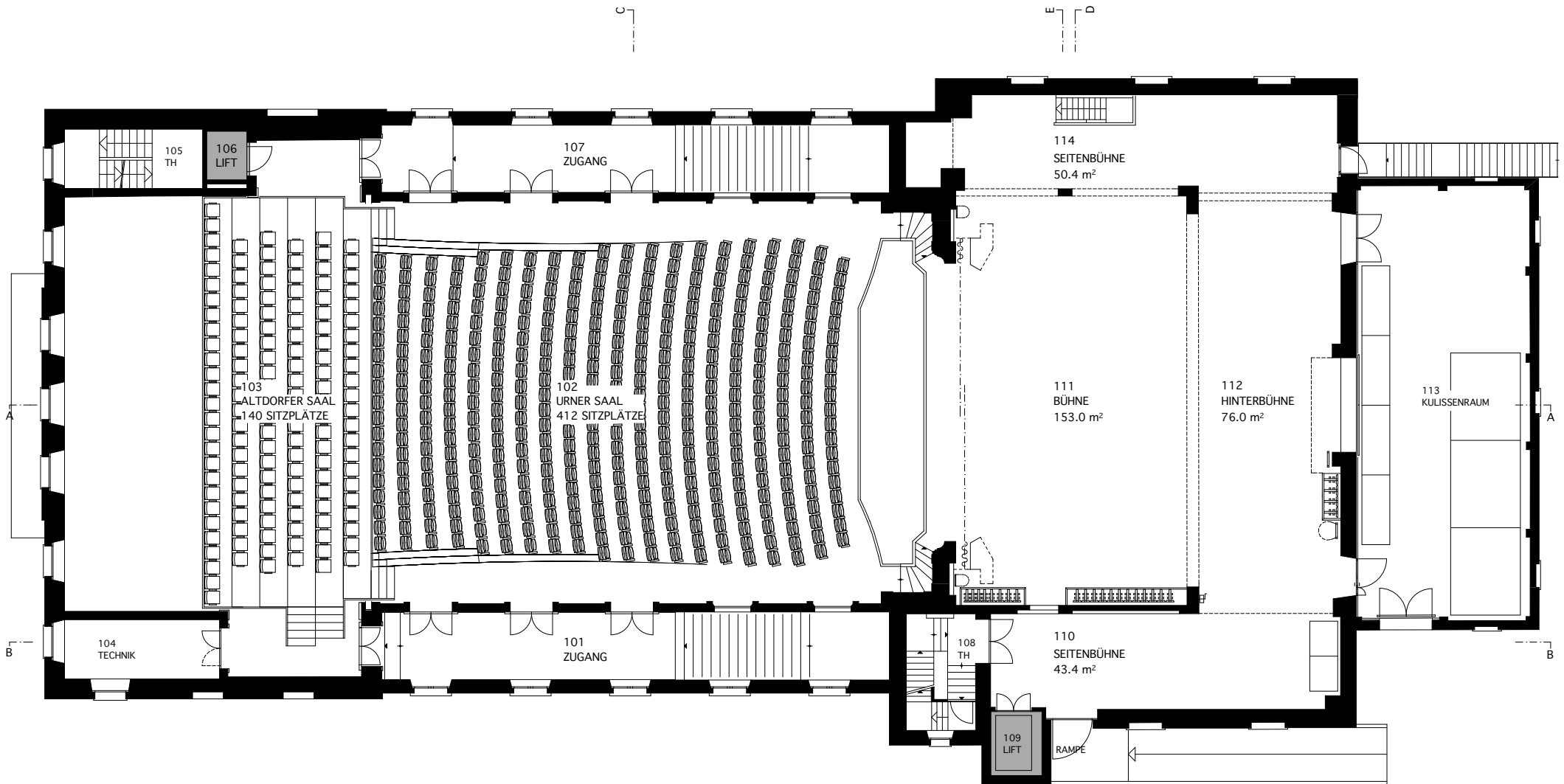
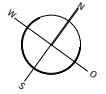
Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



ERDGESCHOSS

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

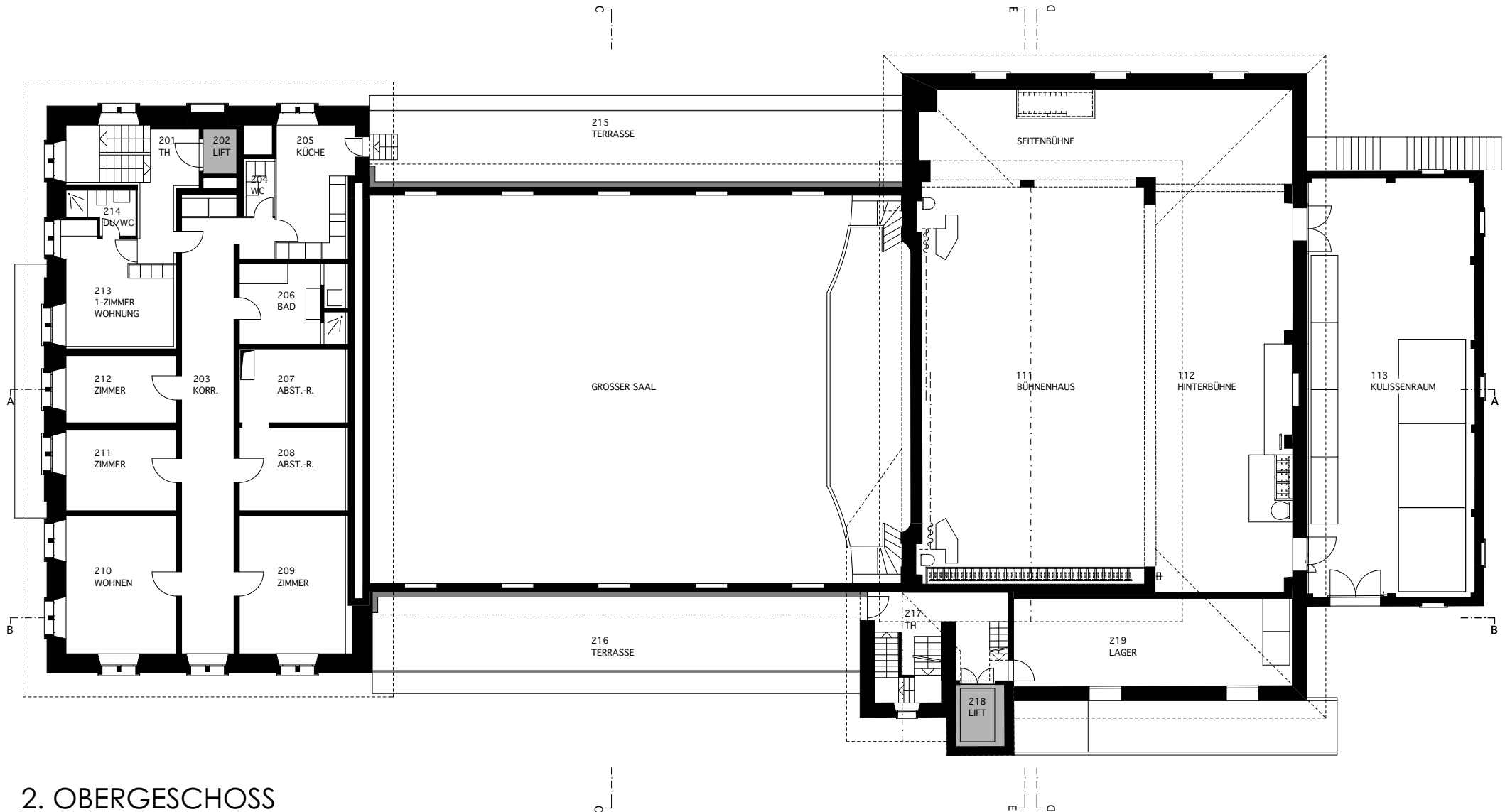
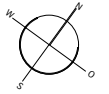
Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



1. OBERGESCHOSS (VARIANTE 1)

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

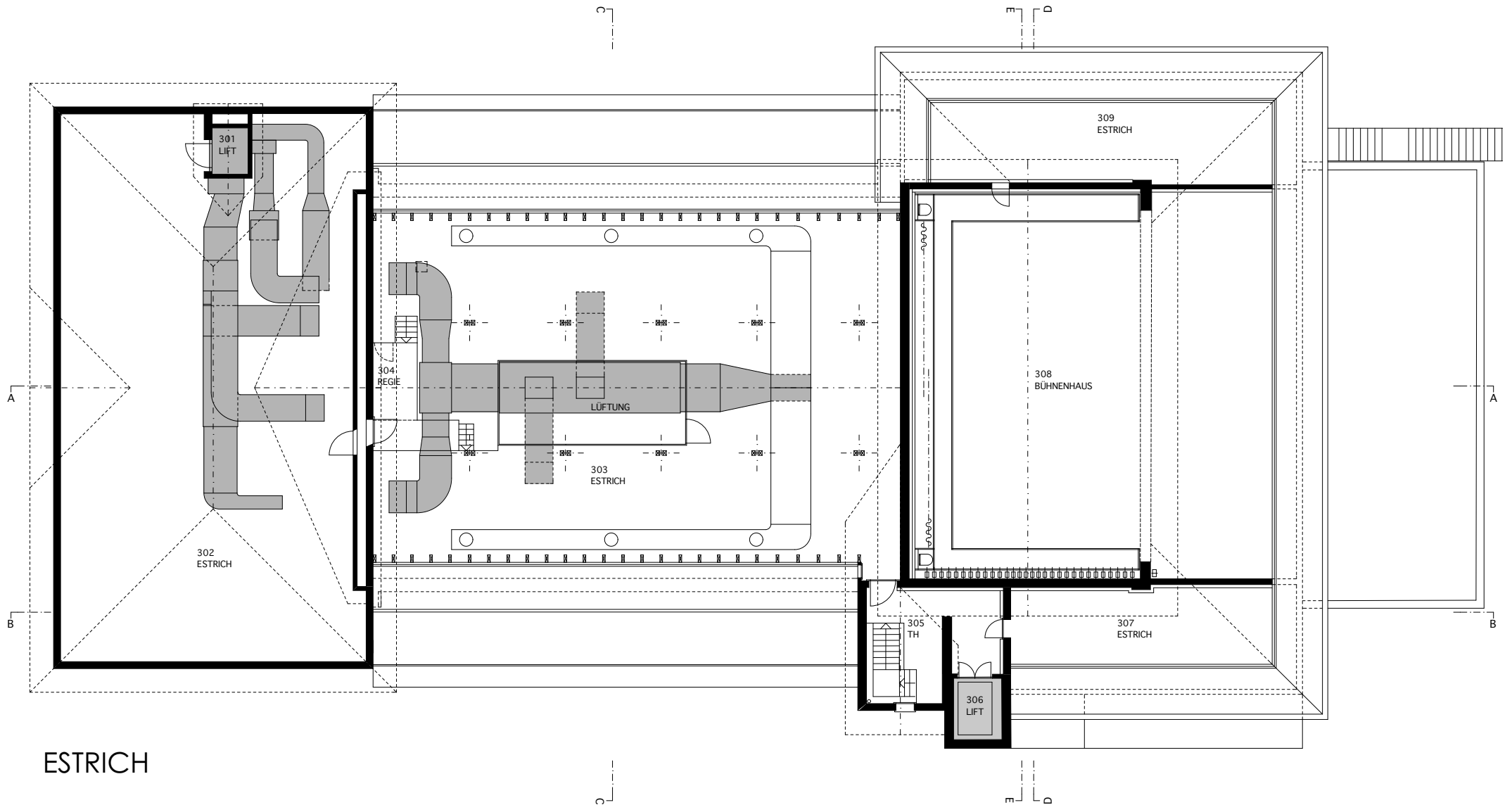
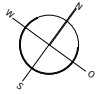
Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



2. OBERGESCHOSS

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

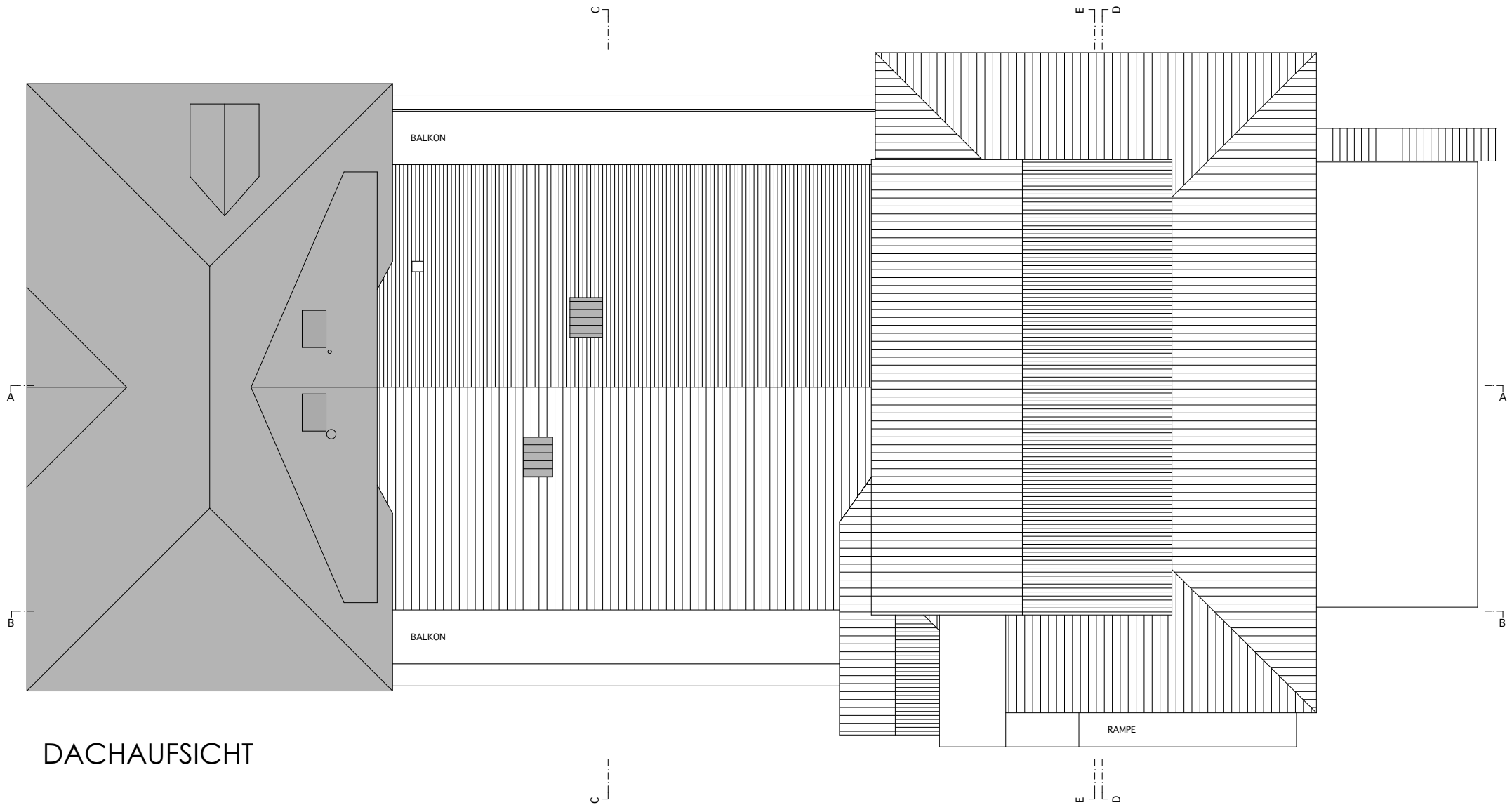
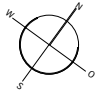
Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



ESTRICH

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



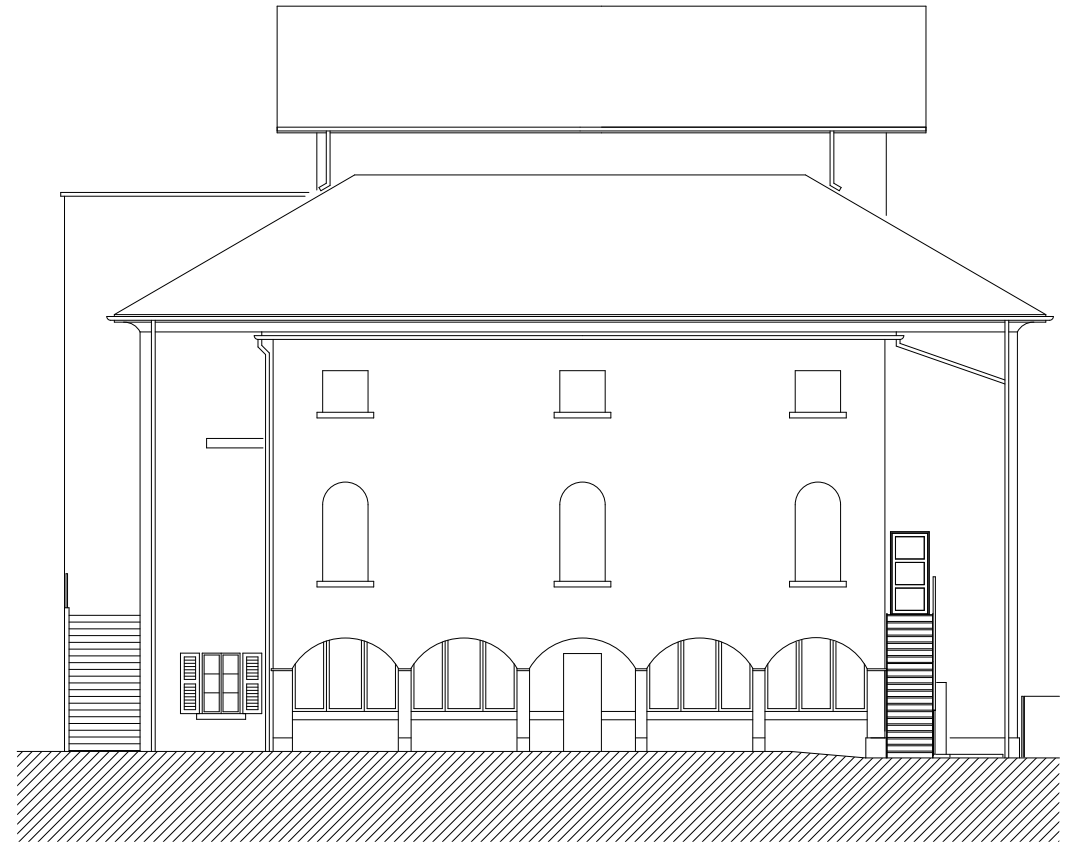
DACHAUFSICHT

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



WEST-FASSADE



OST-FASSADE

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



SÜD-FASSADE

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

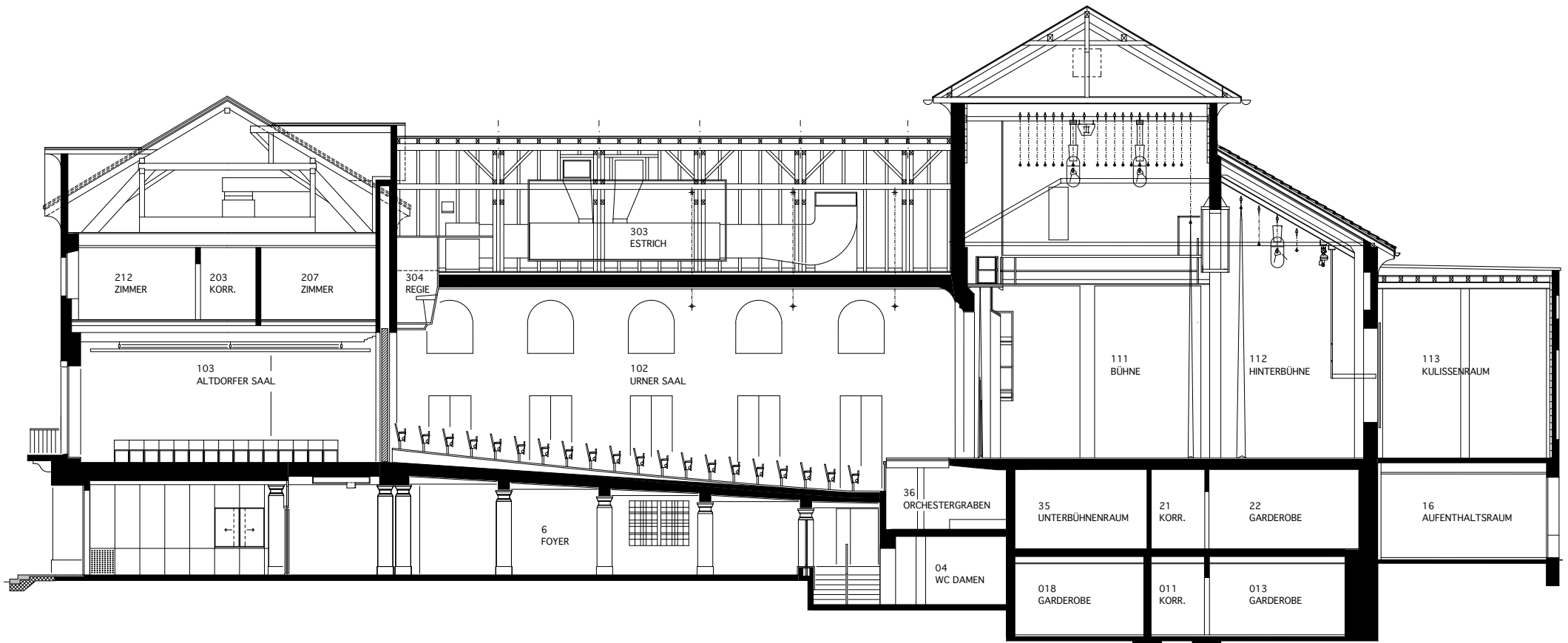
Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



NORD-FASSADE

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

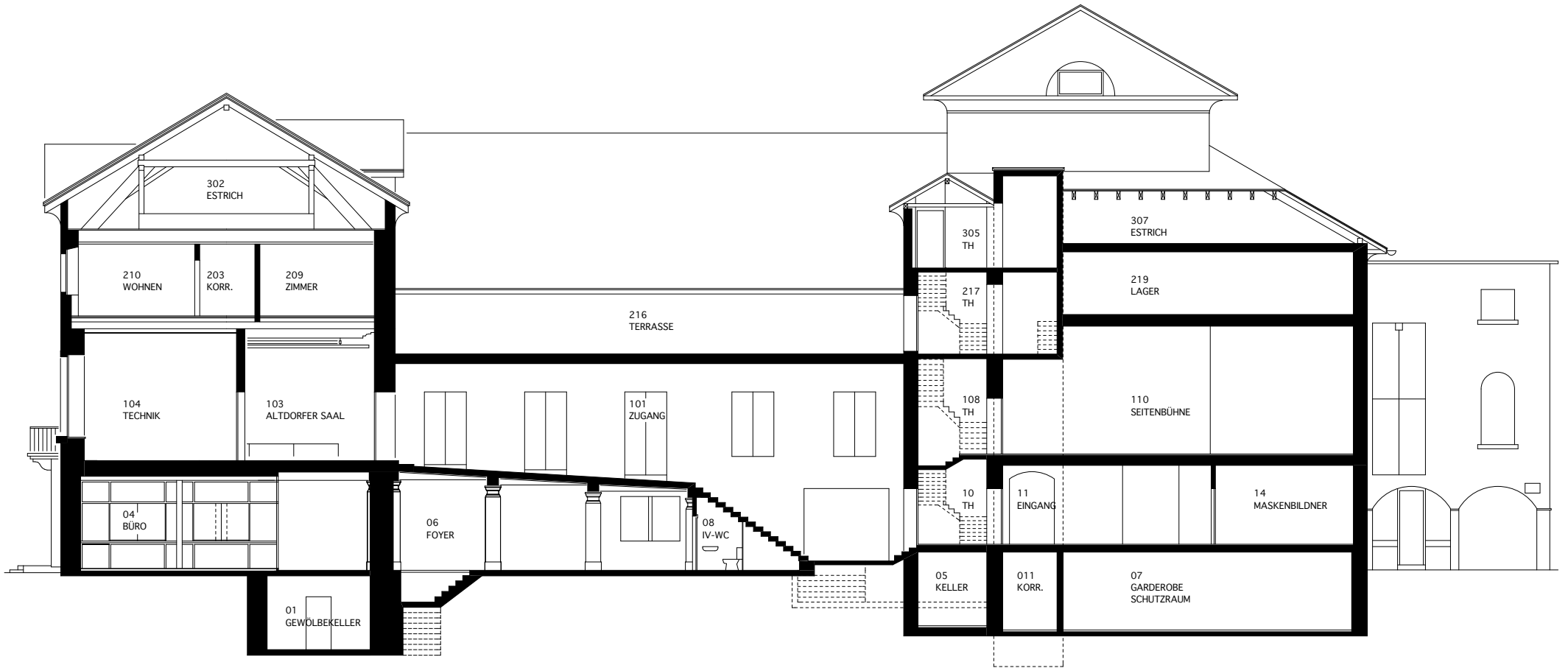
Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



SCHNITT A-A

Eigentümer : Einwohnergemeinde 6460 Altdorf

Betrieb : theater(uri) Tellspielhaus, 6460 Altdorf



SCHNITT B-B