bau:zeit

Zeitschrift für Bauen, Immobilien und Lifestyle – aus Liechtenstein für die Region

26/2014 Juni

IMMOBILIEN FREI
AKTIENGESELLSCHAFT
VERKAUF •••• BERATUNG

Maria Frei-Nipp

Am Irkales 11 · FL-9490 Vaduz
info@immobilien-frei.li · www.immobilien-frei.li
T +423 230 17 95 · F +423 230 17 96 · N +423 777 15 81

Jugendhaus Malbun
in neuem Outfit ab Seite 20

50 Jahre
CONFIDA
Seite 10

Sonderthema «Holz & Wohnambiente» Seite 6

CONFIDA – Stockwerkeigentum-Verwaltung Seite 10

Erfolgreicher Baustellentag 2014 ab Seite 12

Die Walser-Gemeinde Triesenberg ab Seite 14

VOLLBAD
Das ganze Bad aus einer Hand.
Eine Offerte, ein Preis, ein Termin, ein Wort.
Vier Handwerker in voller Harmonie.
www.vollbad.li

„HARGOTZAG BUNTAG!“
BUNTAG AG
FL-9491 Ruggell
T +423 373 13 85
buntag@adon.li
www.buntag.li

Risch reinigt Rohre AG
Isch Not am Ma, am Risch lüt a!
0800 077 077

energie bündel Liechtenstein
Energie effizient und sinnvoll einsetzen
Energiefachstelle Liechtenstein
www.energiebündel.li

projekt
präsentation

Haus der Jugend und Vereine im Malbun in neuem Outfit

: Das Jugendhaus Malbun bietet für viele Jugendliche und Vereine aus Liechtenstein und der Region eine beliebte Lager-, Freizeit- und Feriendestination – dies im Sommer und Winter. Es ergänzt das bestehende Angebot von Unterkünften und touristischen Nutzungen ideal. Exakt auf die Sommerzeit präsentiert es sich nach einer Generalsanierung sowie Modernisierung in neuem Outfit.

Von Jnes Rampone-Wanger
Fotos: Oliver Hartmann

Im Jahre 2009 wurde vom Land Liechtenstein eine Zustandsanalyse vom Jugendhaus Malbun erarbeitet, mit dem Ziel, alternative Szenarien zu entwickeln und die unterschiedlichen Interventionstiefen zu definieren. Auf Basis der Zustandsanalyse und der daraus erarbeiteten Projektdefinition inkl. einem Kostenrahmen beauftragte die Regierung das Amt für Bau und Infrastruktur vor vier Jahren mit der Sanierung der Gebäudehülle inkl. wärmetechnischer Massnahmen, Renovation sämtlicher inneren Oberflächen, Sanierung von Infrastrukturräumlichkeiten (Küche, WC- und Duschanlagen), Ersatz von gebäudetechnischen Systemen (Brauch- und Heizwasseranlage, Elektroinstallationen) und mit umfassenden Massnahmen zur Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit. Als Architekt wurde Patrik Beck, architektur PITBAU, und für die Bauleitung Norman Lampert, Lampert Architektur AG, beauftragt. Im April 2013 folgte der Bau- und Sanierungsbeginn und heute Samstag, 7. Juni 2014, wird das «neue» Jugendhaus Malbun feierlich wiedereröffnet und offiziell seinem Betrieb übergeben.

Der Architekt:

Patrik Beck, architektur PITBAU, Triesenberg

Wir haben vom Land Liechtenstein den Auftrag für die Renovation des Jugendhauses Malbun erhalten. Vorgängig wurde eine Zustandsanalyse erstellt, welche als Grundlage für die weitere Bearbeitung diente.
Der Bestand weist eine saubere Gebäudestruktur auf, hat keine Schnörkel und ist funktional. Die Grösse der Räume für Aufenthalt, Waschbereich und Schulung sind gross genug und entsprechen den Erfordernissen einer maximalen Bettenbelegung. Die Schlafräume sind etwas eng und knapp bemessen, anderseits haben diese aber dadurch auch den gewünschten Lagercharakter. Das Gebäude war wärmetechnisch und vom Ausbau her in die Jahre gekommen. Es gab kein Lift und keine WC- und Waschräume für Behinderte. Die Installationen waren alt und teilweise nicht mehr funktionsfähig.
Es wurde entschieden, den Bau auf den Rohbau zurückzusetzen, somit konnten alle Leitungen neu verlegt werden. Mit dem neuen Unterlagsboden konnte eine Niedertemperatur Bodenheizung eingebaut werden. Durch diese Vorgehensweise war es auch möglich, relativ einfach dort Anpassungen vorzunehmen, wo es nötig war – sei dies ein grösseres Fenster oder beispielsweise eine bessere Einteilung einer Nasszelle.
Die saubere Gebäudestruktur wurde nicht verändert. Funktionell gab es vor allem Bedarf bezüglich einer behindertengerechten Erschliessung der drei Geschosse und des Speisesaales, welcher früher Stützen hatte und so etwas beengt und nicht so flexibel bestuhlbar war. Das Gebäude weist drei Geschosse auf, die Schulungsräume im Untergeschoss waren und sind erneut um wenige Tritte tiefer als der andere Teil des Untergeschosses. Es war klar, wenn ein Lift eingebaut würde, sollte dieser auch alle Bereiche des Gebäudes erschliessen. Der Aufzug konnte so positioniert werden, dass die gewünschte Erschliessung möglich wurde.
Das Dach des Speisesaales wurde so abgefangen, sodass die Stützen entfernt werden konnten und so eine flexiblere Nutzung des Speisesaales ermöglicht wurde. Die Zwischendecke wrude entfernt und die bestehende Fensterfront auf den Boden erweitert. Der Speisesaal wirkt durch diese Massnahme freundlich und hell. Der Hallenbereich im Erdgeschoss wurde gegen den Sitzplatz offener gestaltet, die wenigen verwinkelten und abgeschrägten Ecken wurden begradigt und ergaben so gut ausgenützte Nasszellen. Die Fassade wurde aussen wärmegedämmt und mit einer hinterlüfteten Fassade aus Tannenholz passend zur Umgebung verkleidet. Wärmetechnisch präsentiert sich das Gebäude heute auf dem neusten Stand. Die alte Ölheizung wurde ausgebaut und das Gebäude erhielt einen Fernwärmeanschluss an das Heizwerk Malbun, sämtliche Installationen wurden neu verlegt.
Zusammengefasst präsentiert sich das Gebäude heute in einem neuen Zustand mit moderner Technik sowie mit klaren architektonischen Linien. Die Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Bau und Infrastruktur, dem Schulamt, dem Hausverwalter, der Bauleitung, den Handwerkern und sämtlichen Beteiligten war sehr angenehm und zielführend. In diesem Sinne bedanke ich mich recht herzlich bei allen Akteuren.

atelier B&B

Wir bedanken uns recht herzlich für den geschätzten Maleraufrag!

raum farbe form

Atelier B&B AG
Zollstrasse 46 | 9490 Vaduz
Ruggell (LI) | Grabs (CH)

www.atelierbb.li | info@atelierbb.li
Tel. +423 232 19 75 | Fax +423 232 19 76

gassnerbau
Ihr Spezialist in Baufragen

Baumeisterarbeiten
Hoch- und Tiefbau
Allgemeine Arbeiten beim Kunden
Beton bohren, fräsen und beissen
Weg- und Umgebungsarbeiten
Renovationen und Betonsanierungen

FL-9490 Vaduz Tel.: +423 388 01 00
E-Mail: beat.gassner@gassnerbau.li

lampertarchitektur

wislistrasse 19
9497 triesenberg
+423 262 83 52
+423 777 83 52
www.lampertarchitektur.li

PLAN:ING
Elektroplanung mit Faktor Zukunft

Planing Elektroingenieur AG . Landstrasse 33 . FL-9491 Ruggell . T +423 370 12 30 . info@planing.li . www.planing.li

Jugendhaus hat an alpinem Charme gewonnen

Marlies Amann-Marxer, Infrastruktur-Ministerin der Fürstlichen Regierung

Das Jugendhaus Malbun ist einzigartig. Ich denke dies jedes Mal, wenn ich auf der Fahrt ins Malbun auf Höhe des Kalberböchels automatisch den Kopf nach rechts drehe. Nur um zu schauen, ob es denn auch noch steht. Wer von uns hat nicht einen Bezug zu diesem Gebäude? Viele verbinden das Jugendhaus mit den ersten Lagererfahrungen, mit nächtelangen Gesprächen oder Schneeballschlachten vor dem Abendessen. Kurz, das Jugendhaus steht für viel Spass abseits des Schulalltags.

Das Jugendhaus hat mit der durchgeführten Renovation seinen ursprünglichen Charakter als Ferienlager in den Bergen behalten. Seine Architektursprache ist jetzt eine andere, das Gebäude hat an alpinem Charme gewonnen. Für den respektvollen Umgang mit der Situation gebührt allen Beteiligten Anerkennung und Respekt.

Das Resultat zeigt mir, dass der Entscheid für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes richtig gewesen ist. Denn beim Jugendhaus geht es nicht nur um sportliche Aspekte. Die Jugendlichen im Lande erleben während ihrer Primarschulzeit mindestens ein Sommer- sowie ein Winterlager in diesem speziellen Haus. Dabei lernen sie die heimische Bergwelt kennen, und vielleicht auch schätzen.

Es freut mich daher umso mehr, dass wir unseren Jugendlichen auch zukünftig die Möglichkeit geben können, diese Erfahrungen zu machen. Denn es sind solche Erlebnisse, die identitätsstiftend wirken. In diesem Sinne werde ich immer dann bestätigt, wenn ich nach meinem eingangs erwähnten Kontrollblick beruhigt feststelle, dass das Jugendhaus noch steht.

Was bietet das Jugendhaus den Gästen in Zukunft?

Markus Verling, Leiter des Amtes für Bau und Infrastruktur

Das Jugendhaus bietet auch zukünftig die bewährten Nutzungen als Sommer- und Winterlager für die liechtensteinischen Schulen und verschiedene weitere Institutionen an. Es bietet Platz für ca. 60 bis 65 Lagerteilnehmer. Nebst der Nutzung als Sommer- und Wanderlager ist das Haus vor allem über die Wintermonate sehr begehrt und wird alljährlich rege genutzt. Lagerteilnehmer sind vornehmlich die Primar- und Sekundarschulen Liechtensteins. Weitere Nutzer sind unter anderen die Caritas-Sommerlager, liechtensteinische Vereine mit Jugendförderung sowie ausländische Schulen, Gruppen und Vereine.

Auch als Unterkunft bei Grossanlässen in Liechtenstein wird das Jugendhaus gerne angefragt und genutzt: z. B. Liegames, Special Olympics usw. Daraus resultierend ergibt sich eine Auslastung von gesamthaft ca. 1350 Lagerteilnehmern in der saisonbedingten Belegungszeit von ungefähr 35 Wochen pro Jahr. Das Jugendhaus ergänzt das bestehende Angebot an Unterkünften und touristischen Nutzungen ideal. Wie sich die Belegungszahlen künftig entwickeln, wird sich zeigen.

Nach der Totalsanierung präsentiert sich das Jugendhaus heute in einem technisch, energetisch sowie auch betrieblich einwandfreiem Zustand und kann den zukünftigen Nutzern übergeben werden.

insta PLAN

Insta Plan Anstalt
Planungsbüro für Gebäudetechnik
Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär
Egerta 17, LI-9496 Balzers

Tel. +423 / 388 28 27
Fax +423 / 388 28 29
Email: instaplan@instaplan.li
Web: www.instaplan.li

perfekte Abdichtung und mehr

www.bauplus.li

bauplus

Unterlagsböden

Wir halten dicht.

Bauplus Bautechnik AG • 9494 Schaan
T: +423 236 19 90 • F: +423 236 19 91

ANDREAS FRICK AG
METALLBAU BALZERS

Mühlesträssle 28
Industrie Neugrüt
FL-9496 Balzers
Telefon +423 / 388 01 31

www.andreasfrick.li

Welche Gründe führten zur Generalsanierung?

Dieter Goop, Leiter Projektierung beim Amt für Bau und Infrastruktur

Die Liegenschaft wurde seit ihrer Inbetriebnahme im Jahr 1971 das letzte Mal im Jahre 1985 renoviert und in diesem Zusammenhang mit einem Einfamilienhaus für das Verwaltungspersonal erweitert. Mit der Ausnahme einer Dachsanierung im Jahr 2003 wurden keine grösseren Umbauarbeiten oder Erneuerungen vorgenommen. In den letzten Jahrzehnten wurden die üblichen Instandhaltungsarbeiten getätigt. Erforderliche Massnahmen neben den gesetzlich geforderten sind umfangreiche Sanierungen im Bereich der Duschen und der Küche sowie eine Sanierung diverser Einzelbauteile im Innen- und Aussenbereich der gesamten Liegenschaft. Bezüglich der Gebäudetechnik ist festzuhalten, dass viele Komponenten des heute 43-jährigen Gebäudes ihre zu erwartende Lebensdauer längst überschritten hatten und diverse Systeme nicht mehr dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorschriften entsprachen. Massnahmen und Ergänzungen im Bereich der Brauch- und Heizwasseranlagen sowie der Elektroinstallationen waren zwingend notwendig. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle war aufgrund der alpinen Lage – 1'447 M.ü.M. – ebenfalls zwingend.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Jugendhauses drängte sich eine umfassende Sanierung mit weitreichenden energetischen Massnahmen des Gebäudes auf. Die Regierung beauftragte im Juni 2012 das ehemalige Hochbauamt (heute das Amt für Bau und Infrastruktur) mit der Umsetzung des Projektes mit einem Finanzbedarf von CHF 4'400'000 (ohne Baukostenteuerung).

HK Holzbauwerke Kindle FL-9495 Triesen

Fassadenverkleidung
Akustikdecken
Montagebau in Holz

Säge- und Hobelwerk • Zimmerei • Systembau

Was hat sich im Vergleich zum «alten» Jugendhaus alles verändert?

Marco Hohenegger, Projektleiter, Amt für Bau und Infrastruktur

Das Jugendhaus wurde aussen wärmegedämmt und mit einer hinterlüfteten Fassade aus Tannenholz passend zur Umgebung verkleidet. Die saubere Gebäudestruktur konnte beibehalten werden. Neu ist das Jugendhaus behindertengerecht und mit einem Lift ausgestattet. Dieser konnte so positioniert werden, dass alle Geschosse im Haus erschlossen sind. Die Zwischendecke im Speisesaal wurde entfernt und die bestehende Fensterfront bis auf den Boden gezogen. Das Hauptdach über dem Speisesaal wurde neu so verstärkt, dass die beiden Stützen entfernt werden konnten. Durch diese Massnahme wirkt der Speisesaal sehr freundlich und einladend.Der bestehende Unterlagsboden wurde abgebrochen und mit einer Dämmung neu gegossen. Dadurch konnten alle Leitungen relativ einfach erneuert und anstelle von Radiatoren eine Bodenheizung verlegt werden, was für den Betrieb und den Unterhalt einen erheblichen Vorteil bringt.

Der Anschluss mittels Fernwärmeleitung an das Heizwerk Malbun bringt zusätzliche Vorteile, wie z. B. keine Sanierungs- und Erneuerungskosten der Heizanlage nach 15 bis 20 Jahren, umweltverträglicher Betrieb (CO2-neutral), keine Belästigung durch Rauchgeruch, weniger Wärmeverluste sowie einen passablen Raumgewinn im Jugendhaus (Nutzung ehemaliger Technik- sowie Tankraum). Es handelt sich um ein sehr gelungenes Werk, das in Zukunft den Nutzern mit Sicherheit sehr viel Freude bereiten wird.

Eine Gebäudesanierung nach Kriterien der Nachhaltigkeit

Im Gespräch mit Gantner Rosemarie, Beraterin für Bauökologie und Nachhaltigkeit bei der Lenum AG, Vaduz, über die bauökologischen Zielsetzungen bei einer Gebäudesanierung – am Beispiel des Jugendhauses Malbun.

bau:zeit ***Frau Gantner, bauökologische Vorzeigebauten sind oft Neubauten. Kann auch eine Gebäudesanierung nach den Kriterien von Bauökologie und Nachhaltigkeit erfolgen?***
Rosemarie Gantner: Bauen ist eine der Aktivitäten unserer Wirtschaft, bei der am meisten Material umgesetzt und Ressourcen verbraucht werden. Die Verlängerung der Lebensdauer eines Gebäudes ist eine sinnvolle Massnahme, um nicht nur finanzielle sondern auch materielle Ressourcen zu schonen.

Worauf wird dabei besonders geachtet?
Neubauten sind sehr energieeffizient, verbrauchen dafür aber viel graue Energie für die Herstellung der Baustoffe. Bei Gebäudesanierungen kann viel Material und damit graue Energie gespart werden. Dafür ist es etwas aufwändiger, dem alten Gebäude eine wärmetechnisch gut gedämmte Gebäudehülle überzuziehen. Beim Jugendhaus ist das vorbildlich gelungen. Zudem wurde die alte Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernwärme mit Hackschnitzeln ersetzt. Diese Massnahmen zusammen verbessern die Klimabilanz des Jugendhauses massiv.

Und worauf wurde in Bezug auf die späteren Bewohner geachtet?
Wie bei Neubauten, die wir bauökologisch begleiten, wurde auch beim Jugendhaus darauf geachtet, dass nur schadstofffreie Produkte eingesetzt werden. Dazu gehört die Unterstützung des Architekten bei der Auswahl der Materialien und bei der Formulierung von Zusatzbedingungen wie der Lösemittelfreiheit als Teil der Ausschreibung.

Da scheint am Schluss die Rechnung ja für alle aufzugehen – für die Umwelt und die Nutzer. Ist dieses Vorgehen auch bezahlbar?
Aus Sicht der Nachhaltigkeit sind die Lebenszykluskosten entscheidend. Die Gesamtstrategie muss stimmen, so dass am Ende der Lebensdauer die finanziellen Gesamtaufwendungen am geringsten sind. Dazu gehört auch die Auswahl von Oberflächen, die einfach sind im Unterhalt. Dies sind beispielsweise Linoleum und Feinsteinzeugfliesen. Beide sind robust und einfach in der Reinigung. Die Fassadenschalung aus Weisstanne benötigt praktisch keinen Unterhalt. Wie bei ortstypischen Stallbauten wird sich eine graue Patina entwickeln. Wenn nach Jahrzehnten die nächste Sanierung ansteht, lässt sich die Fassade problemlos erneuern. Gerade bei einem Jugendhaus sind solche Betrachtungen sehr wichtig.

Die Zustands- und Potentialanalyse als Grundlage für eine Gebäudesanierung

Bei der Zustandsanalyse von bestehenden Bauten werden alle Gewerke und Themenkreise systematisch untersucht. Nebst der Zustandsbeurteilung von Bauteilen wie Gebäudehülle und technischen Anlagen, gehören dazu beispielsweise auch die Betrachtung der Nutzungsqualität, der Barrierefreiheit sowie des Energieverbrauchs. Die Teilergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst und in einen Gesamtzusammenhang gebracht. Daraus lassen sich verschiedene Szenarien mit Massnahmenplänen und deren Kosten entwickeln. Die Szenarien können von Rückbau bis zu einer umfassenden Modernisierung reichen. Auf dieser Basis können strategische Entscheide getroffen werden. Die Analyseergebnisse sind auch eine fundierte Grundlage für die folgende Projektierung zur Umsetzung. Die Lenum AG hat die Systematik zur Zustandsanalyse zusammen mit dem Amt für Bau- und Infrastruktur entwickelt und wendet diese in Zusammenarbeit mit Architekten und Fachplanern bei öffentlichen und privaten Bauten an.

Lenum.

Ihr Partner für Gebäudeanalysen und Sanierungskonzepte

- Nachhaltiges Bauen
- Energiekonzepte
- Bauphysik

Christoph Ospelt / Gerwin Frick ▪ Gewerbeweg 15 ▪ 9490 Vaduz ▪ T +423 265 30 30 ▪ lenum@lenum.com ▪ **www.lenum.com**

Sanierung Jugendhaus Malbun

Das Jugendhaus im Malbun ist ein Ort der Erinnerungen. Das durften auch August und Franz-Josef Beck vom Gipsergeschäft «Gebrüder Beck AG» in Triesenberg für sich erfahren, als sie dort gemeinsam mit ihrer Belegschaft den Auftrag für Innere Verputzarbeiten und Trockenbauten im Dezember des vergangenen Jahres anpacken durften.

Die Geschäftsleitung der «Gebrüder Beck AG», August und Franz-Josef Beck bedanken sich bei der Bauherrschaft für den Auftrag im Jugendhaus Malbun.

Denn immerhin verbringt praktisch jedes Kind während der Schulzeit einige Tage im Jugendhaus-Lager, sei es für eine Wander- oder Skiwoche. Und so erinnerten sich die beiden Geschäftsleiter wie auch die Söhne von August Beck, Lukas und Raffael, die in zweiter Generation im Unternehmen arbeiten, an manche Episoden aus vergangenen Tagen. Dabei stellten beide Generationen schmunzelnd fest, dass sich die Geschichten ähneln.

Im Jugendhaus Malbun wurden ausschliesslich mineralische Putze verarbeitet.

Sanierung nach ökologischen Gesichtspunkten

Mit dem Grundsatzentscheid der Regierung, das Jugendhaus in Malbun, das im Jahr 1971 erbaut und 1986 minimal erweitert wurde, zu sanieren, ging dem Auftrag einher, dass die Renovationsarbeiten und Umbauten nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen sollten. Immerhin handelt es sich um ein öffentliches Gebäude, in welchem vor allem Kinder und Jugendliche verkehren. Entsprechend wurden die im Jugendhaus tätigen Unternehmen auch von der in der Energie- und Umweltberatung tägigen Firma Lenum AG aus Vaduz begleitet. Für die Inneren Verputzarbeiten bedeutete diese ökologische Grundhaltung, dass ausschliesslich mineralische Putze verarbeitet wurden. Das verwendete mineralische Sanierputzsystem stammt vom regionalen Putzhersteller Röfix AG in Sennwald.

GEBR.BECK
STUCK-PUTZ-TROCKENBAU
FL-9497 TRIESENBERG

Gebrüder Beck AG

- Sitz in Triesenberg
- 1991 von den Gebrüdern August und Franz-Josef Beck gegründet
- 8 Mitarbeiter, 1 Lehrling
- Ausführung sämtlicher Gipserarbeiten im Innen- und Aussenbereich

www.gebr-beck.li

Brandschutz

Im Bereich des Trockenbaus war das Augenmerk stark auf den Brandschutz gerichtet. Hier galt es für die Gebrüder Beck AG Brandschutzverkleidungen zu schaffen. Tragende Bauteile und Steigzonen wurden verkleidet. Hierzu werden selbst Stahlstützen entsprechend verkleidet, damit im Brandfall eine Schwächung tragender Bauteile möglichst lange verzögert wird.

Dank an die Bauherrschaft

Die Gebrüder Beck AG war von November bis März mit bis zu fünf Gipsern im Jugendhaus Malbun beschäftigt. Das Wetter spielte in dieser Zeit hervorragend mit und die Arbeiten konnten planmässig durchgeführt werden. Die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der Gebrüder Beck AG bedanken sich herzlich beim Land Liechtenstein als Bauherrschaft.