

Bericht und Antrag
des Kirchenrates an die Synode der
Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt

betreffend

**Kenntnisnahme der Bauabrechnung des Bauvorhabens
Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 34, 4058 Basel
gemäss Beschluss der Synode vom 23. Juni 2020 (B&A 632)**



Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 6. Februar 2024

I. Bericht

1. Ausgangslage

Wie die meisten Kirchenstandorte besteht das Areal St. Michael aus der Kirche, dem Pfarrhaus und dem Pfarreiheim (Allmendhaus), welches bereits bei seiner Erstellung als „Ort für alle“ gedacht war und in welchem neben den Aktivitäten der Pfarrei auch besonderes Augenmerk auf die Quartierarbeit gelegt wurde.

Entscheid der Synode vom 23. Juni 2020

Nach eingehenden Konsultationen wurde die Projektidee, auf dem Areal St. Michael in einem sanierten Allmendhaus ein durch einen unabhängigen Verein geführtes Quartierzentrum einzurichten, durch die Synode am 23. Juni 2020 beschlossen. Für die Umsetzung der beantragten baulichen Massnahmen wurde ein Ausführungskredit in Höhe von CHF 1'890'000.-- genehmigt.

Dieser Kredit berücksichtigt neben den Ausgaben für bauliche Massnahmen und Honorare auf der Habenseite folgende Einnahmen:

- Pfarrei St. Clara:
Da die Pfarrei St. Clara das Allmendhaus weiterhin mietfrei für Pfarreiarbeit nutzen kann, beteiligt sie sich entsprechend der Finanzordnung an den Umbaukosten mit CHF 50'000.
- Verein Begegnungszentrum Hirzbrunnen:
Betrag von CHF 125'000 für Wünsche und Betriebseinrichtungen.
- Mehrwertabgabefonds
Die Höhe eines möglichen Beitrags war zum Zeitpunkt des Beschlusses der Synode noch offen.

2. Nutzung und Betrieb

Das Allmendhaus ist nicht mehr nur Pfarreiheim, sondern zu einem Begegnungszentrum für das Quartier geworden, welchem die Pfarrei St. Clara sowie die Kirchgemeinde Kleinbasel (durch eine garantierte Mitgliedschaft im Vorstand des betreibenden Vereins) eine starke ökumenische Ausprägung geben. Mit reduziertem Platzbedarf ist die Katholische Kirche auch weiterhin im Allmendhaus präsent. Die Nutzung der Räumlichkeiten für kirchliche Arbeit (Seelsorge, Jugendarbeit etc.) ist für die Pfarrei unentgeltlich. Die Kroatische Mission wiederum, welche vormals in der Kleinriehenstrasse Räume gemietet hatte, ist ins Allmendhaus umgezogen, um so direkt neben „ihrer“ Kirche präsent sein zu können.

Im 1. Obergeschoss des Allmendhauses ist seit Dezember 2022 eine Kindertagesstätte der Familea in Betrieb, die offizielle Eröffnung des gesamten Hauses fand am 18.03.23 statt. Seither wurde im Haus zusätzlich zu den ursprünglich geplanten Nutzungen noch ein Bioladen eingerichtet.

3. Beschreibung der Massnahmen

Bei Projektbeginn war das Allmendhaus 50 Jahre alt. In dieser Zeit hatte es noch keine grössere Sanierung erfahren. Ein Lift wurde eingebaut, sowie die WC-Anlagen im UG erneuert und notwendige Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Die Bausubstanz war jedoch sehr in die Jahre gekommen, insbesondere der Energieverbrauch des Gebäudes war in der heutigen Zeit kaum noch zu verantworten. Es musste deshalb eine Totalsanierung des Gebäudes durchgeführt werden, da die Behebung laufender Schäden einen immer grösseren Aufwand bedeutete.

Die geplanten baulichen Massnahmen verfolgten drei Ziele:

- 1) Der Erhalt und die Reparatur der vorhandenen Bausubstanz (Schadensprävention), sowie Anpassung an heutige Anforderungen und Auflagen,
- 2) Wenige bauliche Eingriffe, welche den Betrieb des Allmendhauses als Quartierzentrum vereinfachen (Verbesserung der Orientierung und Benutzerfreundlichkeit)
- 3) Wenige bauliche Eingriffe, welche die Raum- und Aufenthaltsqualität im Gebäude verbessern (Lichtsituation).

Für die Sanierung wurde das Architekturbüro Beck+Oser aus Basel beauftragt.

Ein detaillierter Baubeschrieb des Projektes, sowie Pläne liegen dem Bericht und Antrag bei.

Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

Massnahmen zur Instandhaltung und Sanierung:

- Hülle: Vollständige Dämmung und Abdichtung der Aussenhülle (Fenster, Glastüren, Fassade und Dach) nach heutigen Anforderungen, inkl. Sockelbereich. Abbruch und Schliessen der undichten Saal-Oberlichter sowie erstellen neuer, begehbare Oberlichter für die natürliche Belichtung des Saals im UG. Neuer Verputz, elektrische Sonnenstoren.
- Erneuerung Spenglerarbeiten, Dachhaut und Blitzschutz
- Kanalisation: Gesetzlich notwendige Sanierungsmassnahmen
- Sanitäranlagen: Erneuerung und teilweise Ergänzung der WC-Anlagen in EG und OG, Ersatz der Leitungen für Zuwasser und Abwasser,
- Heizung und Lüftung: Kleinere Anpassungen
- Küche: Erneuerung der Gastküche, sowie der kleinen Küche im Begegnungsraum.
- Elektrisch: Erstellen Potentialausgleich, Umrüsten auf FI-Sicherungen. Neue Beleuchtung in den Allgemeinräumen. Ergänzen der Kommunikationsanlagen
- Neue Innentüren, komplette Umgestaltung des Saals, sowie Ersatz der Schliessanlage
- Feuerpolizei: Erfüllen der Anforderungen an Fluchtwege und Brandabschnitte.
- Auffrischen aller Oberflächen im Inneren, teilweise Ergänzen der Bodenbeläge. Zusätzlich komplette Asbestsanierung aufgrund von Asbestfunden im Innenputz
- Umgebung: Aufwerten der gesamten Umgebung, insbesondere des Platzes, gleichzeitig Abdichten, Reparatur (eindringendes Wasser in der WC-Anlage).

Massnahmen zur Vereinfachung des Betriebs, bzw. der Aufenthaltsqualität:

- Vergrösserung des Foyers, komplette Neugestaltung des Eingangs. Über Fenstertüren wurde eine direkte Verbindung vom Foyer zum Platz ermöglicht. Im EG befindet sich ein Begegnungsraum mit kleiner Küche (bisher „Käffeli“) für alle Besucher.
- Die Erschliessung des Obergeschosses erfolgt neu über eine neue Treppe vom Foyer her, nicht mehr von der Allmendstrasse aus.
- Der Hof wurde komplett neugestaltet und mit einem «Schopf», sowie einem Kinderwagen-Unterstand versehen.
- Ein Oberlicht über der Treppe bringt Tageslicht bis zum Vorplatz des Saals hinunter.
- Der Saal wurde etwas verkleinert (maximal 200 Personen). Wandschränke zum Unterbringen von Mobiliar, neue Oberlichter, Unterteilbarkeit in zwei verschieden grosse Räume mit mobilen Wänden, neue Saaltechnik (Kosten Technik zu Lasten Mieterschaft).
- OG: Der Gangbereich ist über das Oberlicht neu natürlich belichtet. Die Böden hindernisfrei.

4. Terminliche Abwicklung

- | | | |
|--|------------|------|
| - Genehmigung des Baukredits durch die Synode | Sommer | 2020 |
| - Überprüfung des Budgets durch die Firma Christen | Herbst | 2020 |
| - Baubewilligungsverfahren | März - Mai | 2021 |
| - Baustart | September | 2021 |
| - Eröffnung KITA, Schlüsselübergabe an die Nutzer | Dezember | 2022 |

Gegenüber des im B&A 632 vorgesehenen Zeitrahmens fand die Eröffnung mit einer Verzögerung von einem Jahr statt.

Dies war durch mehrere Faktoren bedingt:

- Aufgrund des knappen Budgets (ca. 300.--/m³ Volumen), wurden die gesamten Baukosten auf Wunsch des Kirchenrates noch einmal überprüft, nach Erteilung der Baubewilligung wurde der Baustart erst genehmigt, nachdem Offerten für alle grossen Gewerke vorlagen.
- Es wurde im Innenputz des Allmendhaus Asbest gefunden, so dass das gesamte Gebäude zuerst asbestsaniert werden musste.
- Im Nachgang der Corona-Pandemie kam es im Bauwesen teilweise zu Lieferverzögerungen von mehreren Monaten.

5. Kosten

Die Schlussabrechnung des Projektes weist folgende Gesamtkosten (BKP 1-5):

Total effektive Kosten	CHF2'323'640.40
Beträge dritter und Subventionen:	
Subvention Brandschutz	CHF -16'210.00
Subventionen Amt für Umwelt und Energie (Dämmung)	CHF -76'720.00
Beitrag Mehrwertabgabefonds	CHF -136'722.60
Beitrag Verein Begegnungszentrum	CHF -185'000.00
Beitrag Pfarrei St. Clara	CHF -50'000.00
Total	CHF1'858'987.80
Kredit gemäss Beschluss Synode vom	CHF1'890'000.00

Das Bauvorhaben wurde damit CHF 31'012.20 bzw. 2% unter dem beanspruchten Kredit abgeschlossen. Dies ist umso erfreulicher, als durch die Asbestsanierung unvorhergesehene Kosten von ca. CHF 100'000 entstanden, welche in dieser Rechnung einbezogen sind.

Die Bauabrechnung des Projektes liegt vor und kann eingesehen werden.

Bei einzelnen Arbeitsgattungen weicht die Differenz zwischen Kostenvoranschlag und effektiven Kosten von diesem Durchschnitt beträchtlich ab. Für diese Positionen besteht Erklärungsbedarf.

Folgende Gründe führten in diesen Fällen zu Mehr- oder Minderkosten:

BKP	Arbeitsgattung	Differenz in CHF	Gründe
112	Abbrüche innen	+47'358.85	Trotz einer bereits durchgeführten Untersuchung wurde vor Baubeginn zusätzlich im Innenputz Asbest gefunden. Eine komplette Innensanierung wurde durchgeführt.
211	Baumeisterarbeiten	+127'508.95	36'000.–Baumeisterarbeiten in der Umgebung wurden in der Position Baumeister abgerechnet. Notwendigkeit unvorhergesehener statischer Verstärkungen.
224	Bedachungen	+42'631.50	Umbuchungen von BKP 222 Spenglerarbeiten. Mehrkosten infolge Teuerung bei den Dichtungsbelägen.
258	Kücheneinrichtungen	-50'210.20	Umbuchung nach 273 Schreinerarbeiten
271	Gipserarbeiten	+43'480.20	Mehraufwand infolge Asbestsanierung (kompletter Ersatz Innenputz).
272	Metallbauarbeiten	+20'813.65	Zusätzliche Absturzsicherungen Umgebung.
273	Schreinerarbeiten	+57'990.30	Grösstenteils (54'000.–) Umbuchung von 258 Kücheneinrichtungen.
281	Bodenbeläge	+22'931.92	Aufgiessen Böden im 1. OG für Hindernisfreiheit auf Wunsch Mieterschaft.
411	Baumeisterarbeiten Umgebung	-36'000.00	Umbuchung nach BKP 211
421	Gärtnerarbeiten	+31'448.50	Mehraufwand aufgrund Eingabe Mehrwertabgabefonds, dies ist durch die Beiträge des Kantons kostenneutral



II. Antrag

Der Kirchenrat beantragt nach Art. 32 der Geschäftsordnung der Synode der RKK BS vom 18. September 2018 (Nr. 3.10), den beiliegenden Beschlussentwurf betreffend

Bauabrechnung des abgeschlossenen Bauvorhabens «Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel»

zur Kenntnis zu nehmen.

Basel, den 6. Februar 2024

Im Namen des Kirchenrates
Der Präsident: Dr. Christian Griss
Die Sekretärin: lic.iur. Annette Jäggi

Beilagen:

1. Pläne/Nutzflächen
2. Fotos
3. Baubeschrieb

Beschluss der Synode

betreffend

Kenntnisnahme der Bauabrechnung des abgeschlossenen Bauvorhabens
Allmendhaus, Allmendstrasse 34, 4058 Basel

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 9 Abs. 1 Ziff. 13 und 15 der Verfassung der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt und § 35 Abs. 1 und 6 der Bauordnung der Römisch-Katholischen Kirche Basel-Stadt (Bauordnung), beschliesst:

«Die Bauabrechnung des abgeschlossenen Bauvorhabens «Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel» gemäss Beschluss der Synode vom 23. Juni 2020 (B&A 632) wird mit Gesamtkosten von CHF 1'858'987.80 zur Kenntnis genommen.»

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

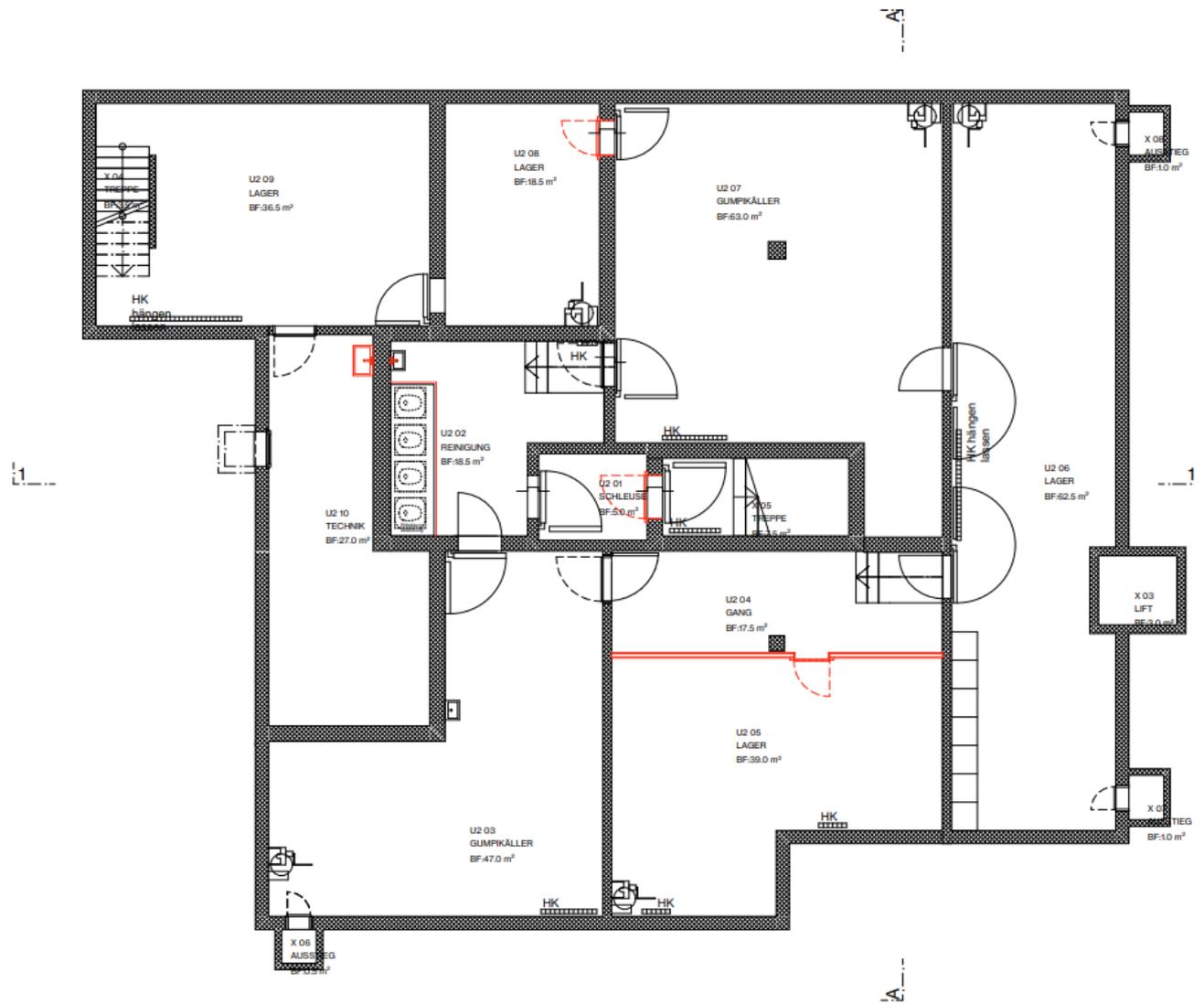
Basel, den 19. März 2024

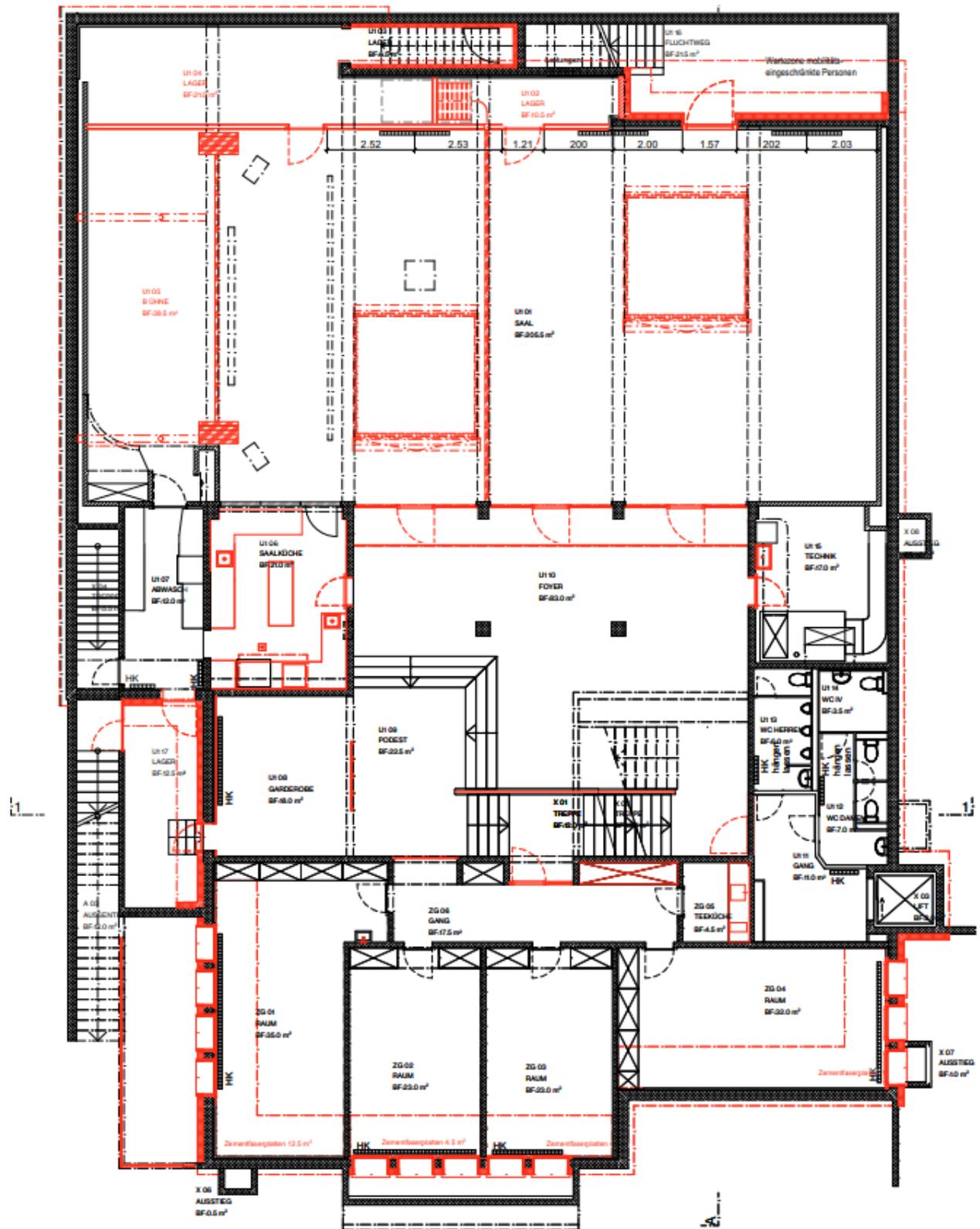
Im Namen der Synode

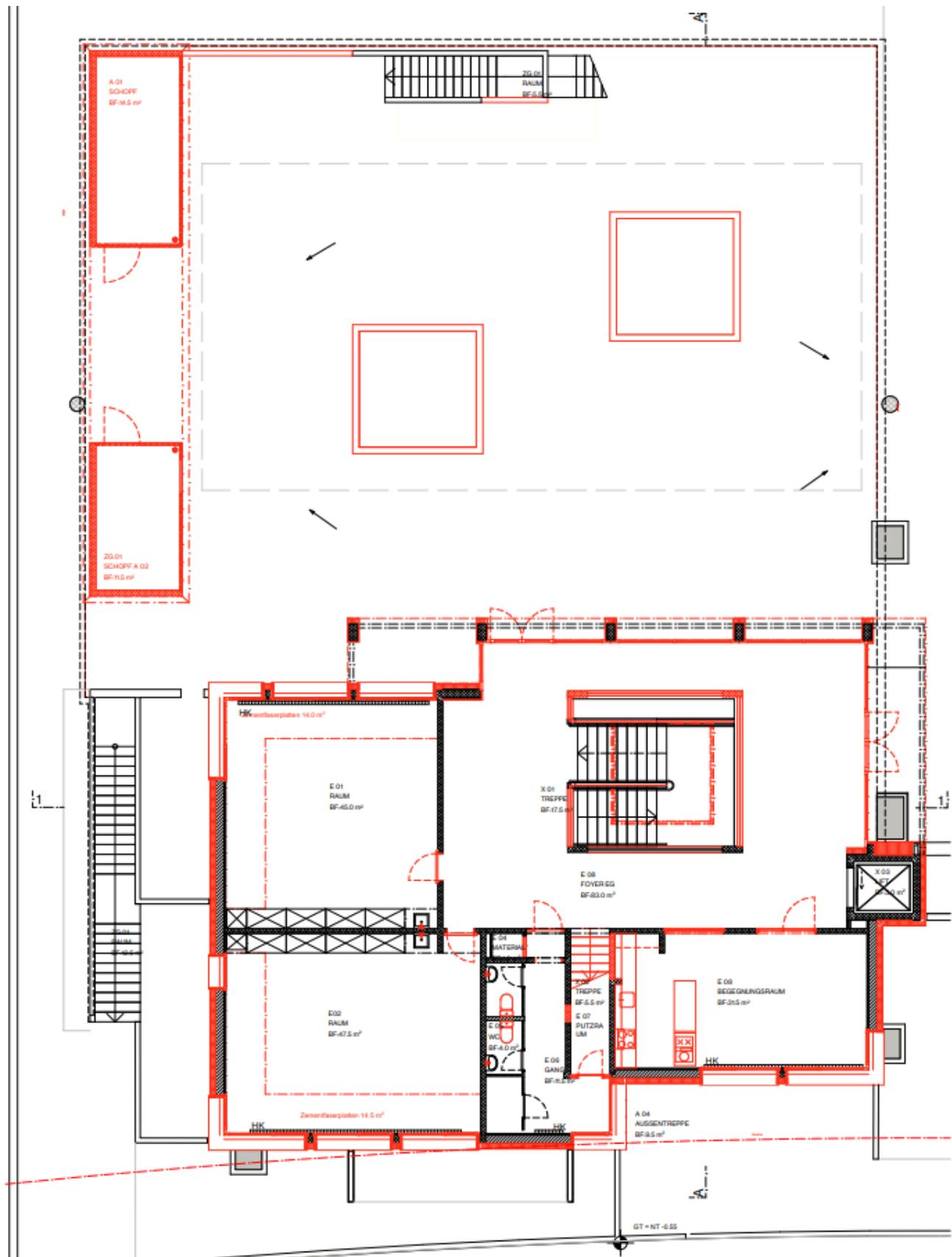
Der Präsident:	Martin Elbs
Der Vizepräsident:	Jürg Zihlmann-Hügli
1. Sekretärin:	Erika Maurer

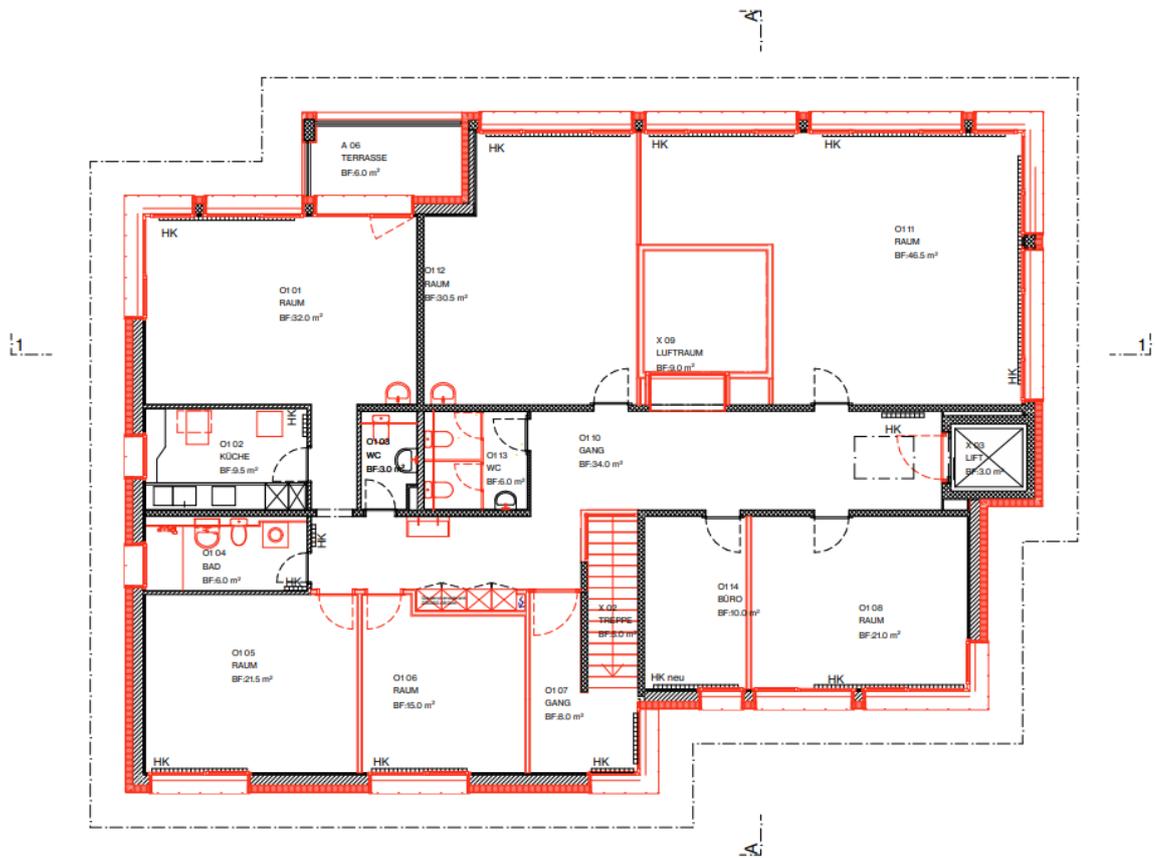
Beilagen:

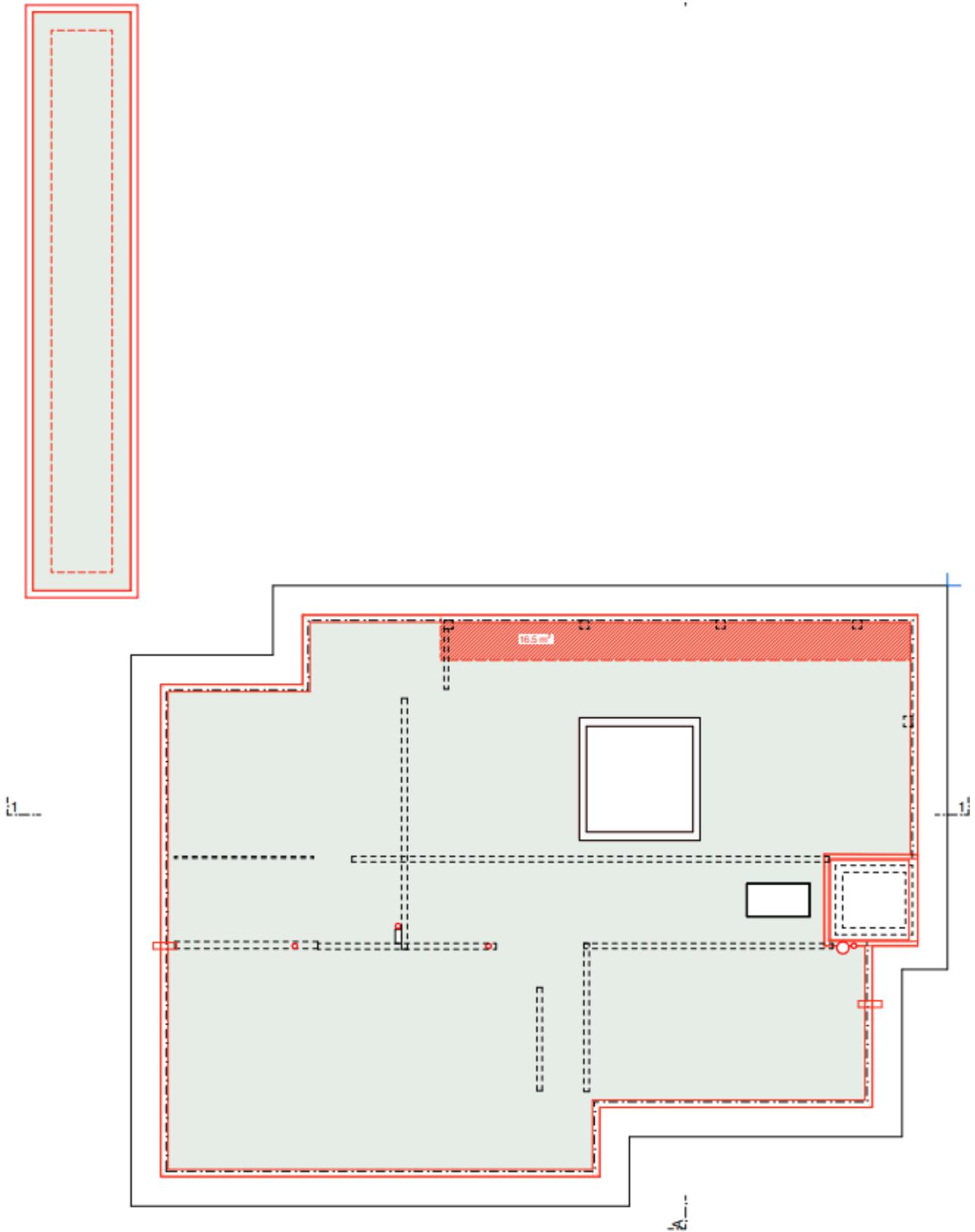
1. Pläne/Nutzflächen

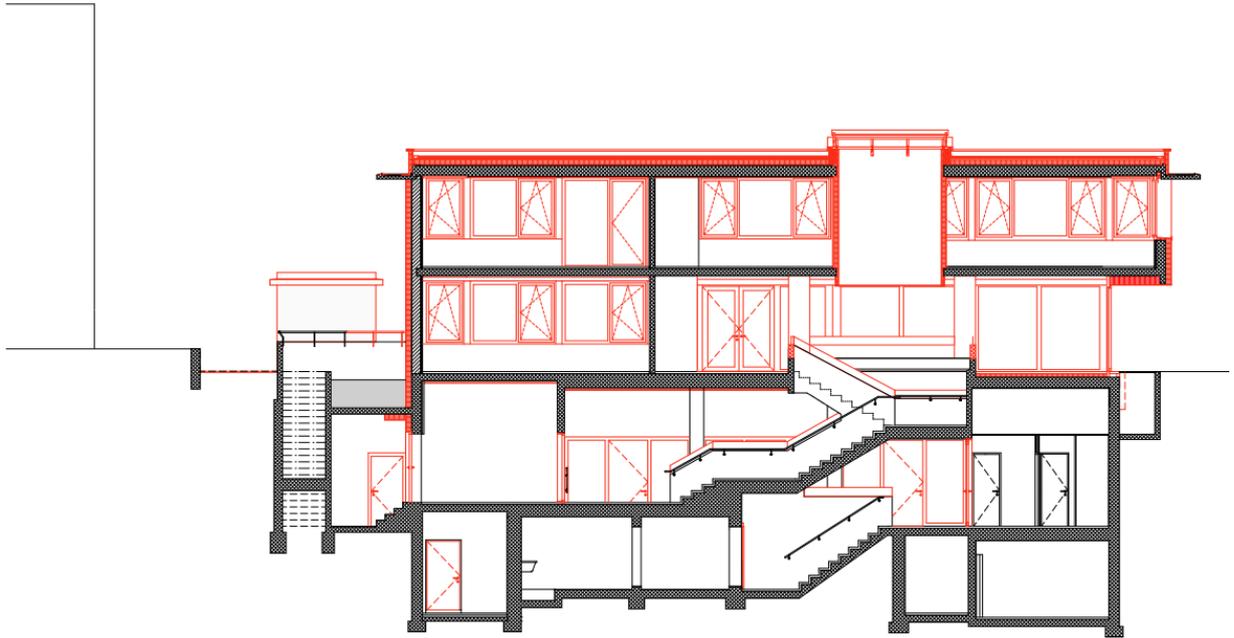








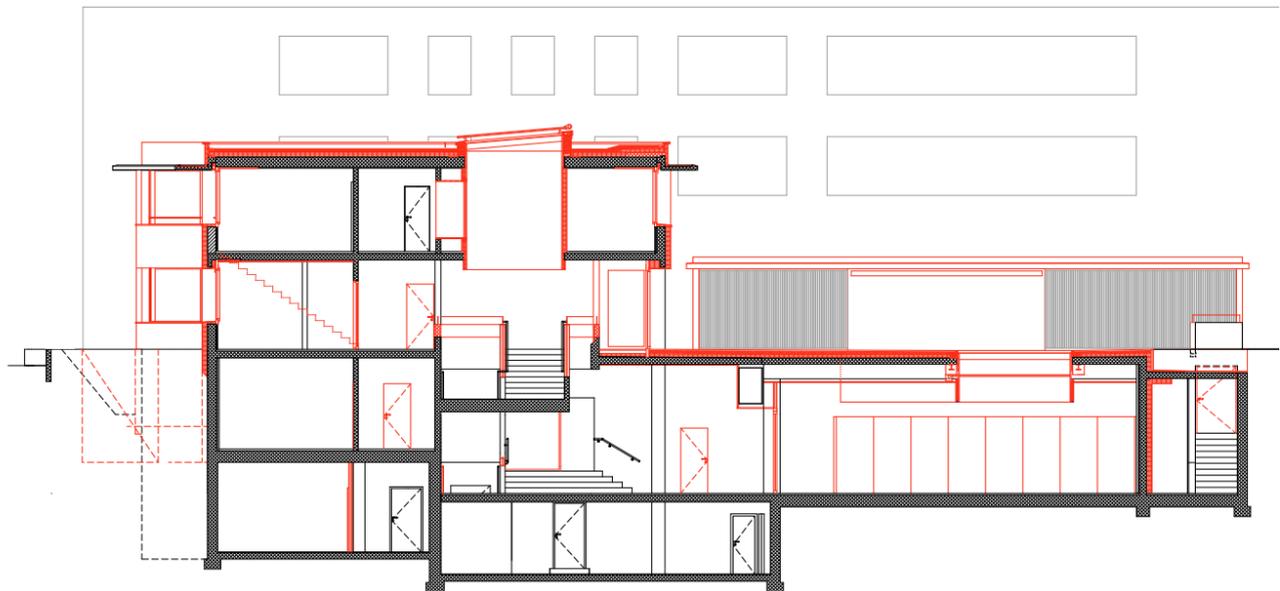




Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
 Laufenstrasse 16
 CH-4053 Basel
 +41 61 333 13 15
 ma@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel
Allmendhaus Basel
 Schnitt 1-1, 1:100

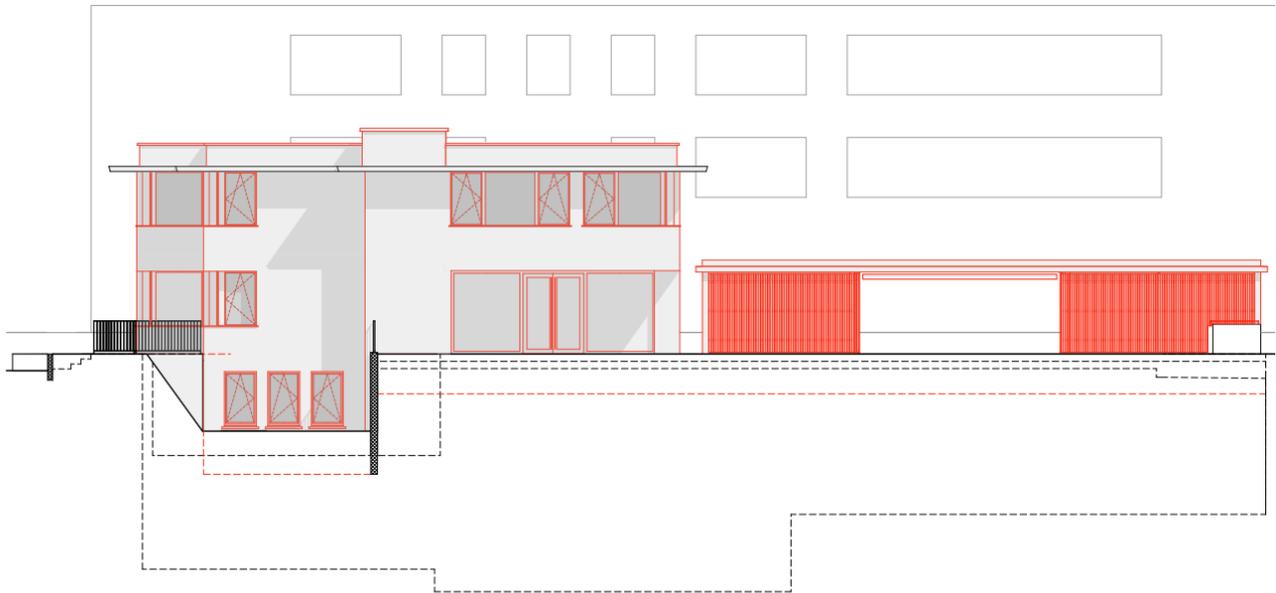
Datum	gez.	Plan Nr.
02.02.2024	jm	16.7



Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
 Laufenstrasse 16
 CH-4053 Basel
 +41 61 333 13 15
 ma@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel
Allmendhaus Basel
 Schnitt A-A, 1:100

Datum	gez.	Plan Nr.
02.02.2024	jm	16.8

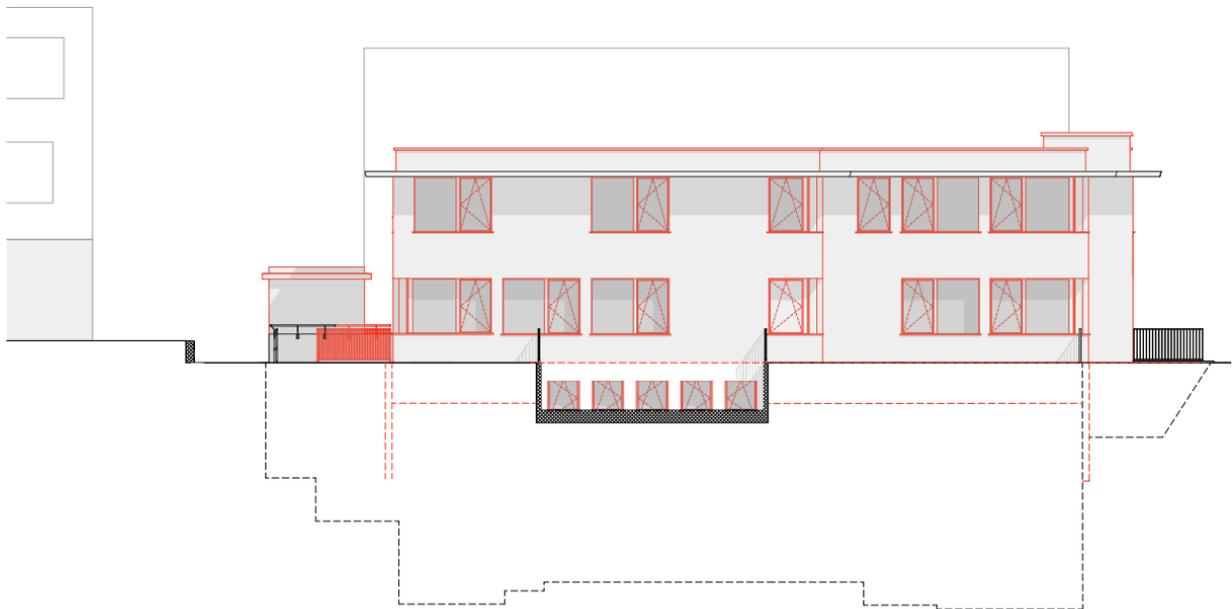


Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
 Laufenstrasse 16
 CH-4053 Basel
 +41 61 333 13 15
 mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel
Allmendhaus Basel

Datum	gez.	Plan Nr.
02.02.2024	jm	16.9

Nordostfassade, 1:100

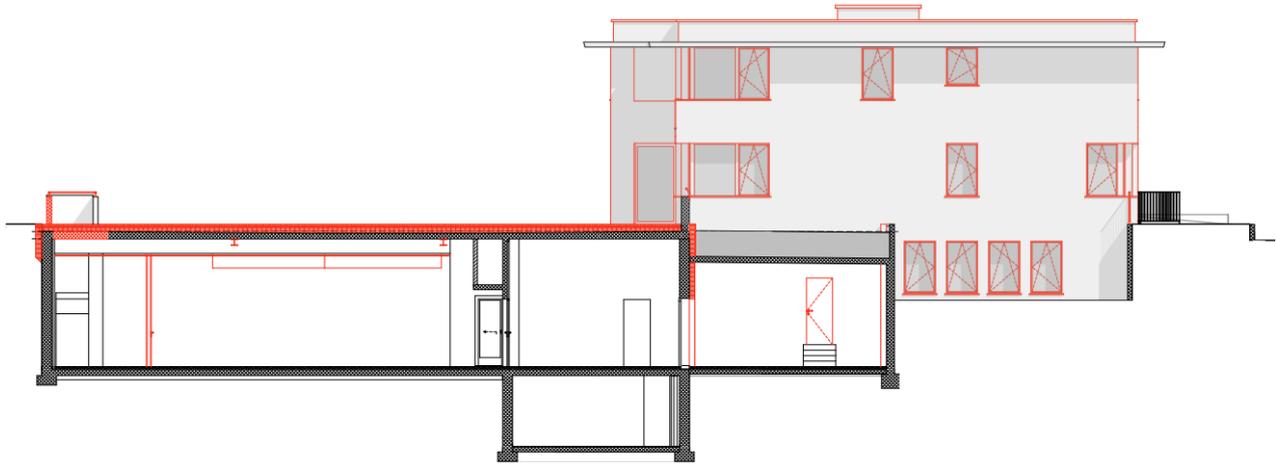


Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
 Laufenstrasse 16
 CH-4053 Basel
 +41 61 333 13 15
 mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel
Allmendhaus Basel

Datum	gez.	Plan Nr.
02.02.2024	jm	16.10

Nordwestfassade, 1:100



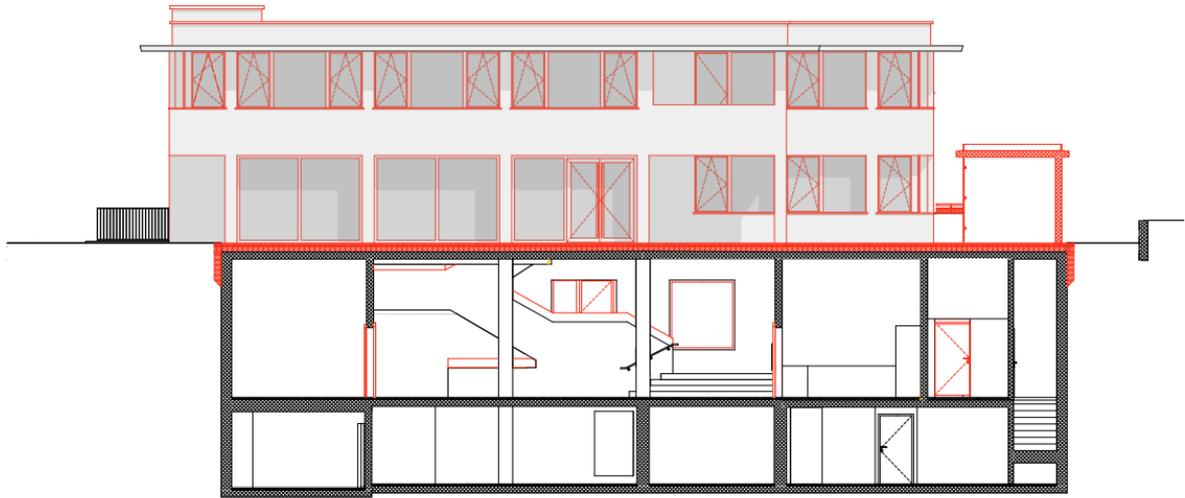
Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
Laufenstrasse 16
CH-4053 Basel
+41 61 333 13 15
ma@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel

Allmendhaus Basel

Datum gez. Plan Nr.
02.02.2024 jm 16.11

Südostfassade, 1:100



Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
Laufenstrasse 16
CH-4053 Basel
+41 61 333 13 15
ma@beck-oser.ch www.beck-oser.ch

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel

Allmendhaus Basel

Datum gez. Plan Nr.
02.02.2024 jm 16.12

Südwestfassade, 1:100

2. Fotos

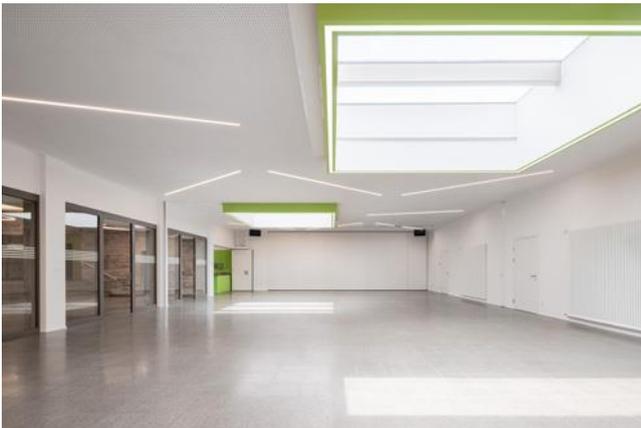
Aussenansicht von Allmendstrasse:



Foyer des Saals:



Saal mit Oblichtern:



Begegnungsraum mit kleiner Küche:



3. Baubeschrieb



Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
Laufenstrasse 16
CH-4053 Basel
+ 41 61 333 13 15
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Basel, 03.01.2024

Sanierung Allmendhaus, Allmendstrasse 36, 4058 Basel

Einführung ins Gebäude

Im folgenden Beschrieb möchten wir Ihnen einen Überblick über das Gebäude verschaffen und auf einige Punkte hinweisen. Zu vielen hier angebrochenen Themen finden Sie in den entsprechenden Verzeichnissen weiterführende Informationen, Anleitungen und Hilfestellungen.

Wird in diesem Dokument auf Richtlinien oder dergleichen verwiesen, sind diese i.d.R. in den entsprechenden Verzeichnissen/Ordern dieser Dokumentation abgelegt.

Inhalt

- *Brandschutz*
- *Saal UG*
- *Klebearmierungen*
- *Dachlasten, Solaranlage*
- *Saaldecke/Hof*
- *Tragfähigkeit allgemein*
- *Zugang zum Flachdach*
- *Umgang mit ätzenden Mitteln*
- *Schiebetüren Saal*
- *Fenster*
- *Absturzsicherungen und Handläufe*
- *Beleuchtung*
- *Markise Oblicht & Markise Schopf*
- *Sonnenschutz*
- *Mobiles Kochfeld*
- *Saalküche*
- *Abluft Saalküche*
- *Pflegeanleitungen*

Brandschutz

Die Einhaltung des Brandschutzes gemäss Brandschutzkonzept und geltenden Vorschriften muss stets gewährleistet sein.

Dieses Konzept sowie die amtlich beglaubigten Brandschutzpläne sind beigelegt.

Besonders wichtig ist die Freihaltung der (vertikalen) Fluchtwege, wozu auch beide Foyers in ihren ganzen Grundflächen zählen. Diese Flächen dürfen keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Auch ist es untersagt, brennbare Möbel oder Dekorationen in ihnen aufzustellen oder zu lagern.

Allfällige Dekorationen dürfen zudem die Sichtbarkeit und Zugänglichkeit von Flucht- und Rettungswegen, Sicherheitsbeleuchtungen, etc. nicht stören oder behindern, und müssen weiteren Bestimmungen (Material, Abstände, etc.) genügen. Bei künftigen Reparaturarbeiten ist auch die Brandverhaltensgruppe der verwendeten Baumaterialien zu beachten.

Der Betreiber des Gebäudes ist für die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen verantwortlich und setzt die Einhaltung der Vorschriften gegenüber den Nutzern und Mietern durch.

Im Verzeichnis 6 *Brandschutz* finden Sie weitergehende Informationen zum Thema.



Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
Laufenstrasse 16
CH-4053 Basel
+ 41 61 333 13 15
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Saal UG

Die Belegungszahl im Saal ist durch die Brandschutzvorschriften und die bauliche Situation begrenzt. Bei Unterteilung des Saals liegt gemäss Ziffer 2.4.6 der *VKF Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege* und dem Brandschutzkonzept die maximale Belegung bei 100 Personen für die grössere Saalhälfte und 50 Personen für die kleinere. Die Notausgänge und Fluchtwege sind dabei stets frei zu halten.

Bei der Nutzung von Mobiliar im Saal ist die in der VKF-Ziffer 3.5.5 zwingend einzuhalten, unter anderem die Gewährleistung einer minimalen Fluchtbreite von 1.2 Metern. Die entsprechenden Anhänge der Brandschutzrichtlinie veranschaulichen die Bestimmungen.

In der Datei *6.3 Belegung und Möblierung Saal* finden Sie die entsprechenden Bestimmungen zusammengefasst.

Klebearmierungen

An verschiedenen Stellen im Gebäude wurden an den Decken und Böden Klebearmierungen angebracht. Diese Verstärkungen sind für das Funktionieren der Statik des Gebäudes essentiell und dürfen nicht beschädigt werden.

Die Lage dieser Elemente ist in den Ingenieurplänen verzeichnet. Bei der täglichen Benützung sind diese Teile nicht direkt zugänglich. Allfällige Sanierungsarbeiten sind an diesen Stellen aber mit besonderer Vorsicht auszuführen.

Dachlasten, Solaranlage

Das Flachdach ist vollständig ausgelastet. Nach Angaben des Ingenieurs hat das Dach eine Tragfähigkeit von $g_k=1.150\text{kN/m}^2$, welche praktisch vollständig durch den Substrataufbau ausgeschöpft ist. Das Dach kann daher keine weiteren Lasten aufnehmen. Das Errichten einer Solaranlage oder Ähnlichem ist folglich nicht möglich.

Saaldecke/Hof

Die Tragfähigkeit der Saaldecke ist eingeschränkt. Gemäss Angaben des Ingenieurs verfügt sie über eine Nutzlast von 500kg/m^2 (vgl. *4.5 Nutzlasten Decken*).

Aufgrund dieser Limitationen darf die Saaldecke im Innenhof auf keinen Fall von Fahrzeugen befahren werden. Des Weiteren sind auch bei temporären Nutzungen (z.B. Festzelte, etc.) die Nutzlasten nicht zu überschreiten.

Tragfähigkeit allgemein

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, sind die möglichen Nutzlasten der Decken limitiert. Der Ingenieur gibt folgende Werte an (vgl. *4.5 Nutzlasten Decken*):

Decken über EG und UG:	200kg/m^2
Dach:	90kg/m^2 (Schnee)
Saaldecke (Innenhof):	500kg/m^2

Daher können schwere Lasten (wie z.B. die angeschafften Betonmöbel) nicht frei platziert werden. Sie stellen grosse Punktlasten dar, die vom Tragwerk des Hauses so nicht aufgenommen werden können. Die Verwaltung wurde auch schon auf diese Einschränkungen hingewiesen.

Zugang zum Flachdach

Bitte beachten Sie, dass für das Betreten des Flachdachs strenge Vorschriften gelten, welche ausnahmslos eingehalten werden müssen.

So ist das Betreten des Daches nur Personen gestattet, welche in der Benützung von Einzelanschlagpunkten ausgebildet sind, über eine persönliche Schutzausrüstung verfügen und die objektspezifischen Anleitungen und Hinweise gelesen haben.



Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
Laufenstrasse 16
CH-4053 Basel
+ 41 61 333 13 15
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Eine gedruckte Version dieser Anleitungen ist im OG beim Dachausstieg hinter der Leiter deponiert. Dieses Dossier muss vor Ort verbleiben. Genauere Informationen finden Sie auch im entsprechenden Unterordner dieser Dokumentation.

Umgang mit ätzenden Mitteln

Im Umgang mit ätzenden Mitteln, dazu zählen ggf. auch Reinigungsmittel, z.B. für die Industrieresepülmaschine in der Saalküche, gilt es die entsprechenden Richtlinien zu beachten, insbesondere die EKAS-Richtlinie 6501.

Ätzende/korrosive Reinigungsmittel sind in speziell resistenten (Kunststoff-)Auffangwannen mit dem Volumen des grössten Gebindes zu lagern. Säuren und Laugen müssen dabei getrennt gelagert werden. Es liegt in der Verantwortung des Gebäudebetreibers (Verein) die erforderliche Sicherheitsausrüstung (z.B. spezielle Handschuhe nach EN374, Schutzbrillen) vollständig zu halten, sowie die Augenduschen in den vom Hersteller angegebenen Intervallen auszutauschen.

Schiebetüren Saal

Eine Anleitung zur Bedienung der Schiebetüren im Saal finden Sie im Verzeichnis *9.4.1 Betriebsanleitung Schiebewände*.

Fenster

Bei den eingebauten Fenstern handelt es sich um dreifach verglaste Holz-Metallfenster. Die technischen Eckwerte der Fenster sind im Verzeichnis *5.2.3 Fertigungsliste Fenster* einsehbar. Nach ein bis zwei Jahren (Einbau Frühjahr 2022) müssen die Scharniere der Fenster nachjustiert werden. Dies geschieht in der Verantwortung des Gebäudebetreibers.

Absturzsicherungen und Handläufe

Alle angebrachten Absturzsicherungen und Handläufe müssen belassen werden. Ein Entfernen kann unter Umständen dazu führen, dass ganze Treppenläufe mit neuen, den neuesten Normen entsprechenden Handläufen auszustatten sind, verbunden mit den entsprechenden Kosten.

Beleuchtung

Die öffentlichen Bereiche des Allmendhauses sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet, welche die Beleuchtung im Innern steuern. Diese Beleuchtung lässt sich pro Stockwerk zentral über Drehschalter steuern. Es sind dabei drei Varianten möglich: Automatikbetrieb mit Bewegungssensoren, An, Aus. Die Schalter befinden sich im OG bei der Eingangstüre (Treppe), im EG im Begegnungsraum bei der Küche, und im UG rechterhand in der Garderobe.

Markise Oblicht OG & Markise Schopf

Markisen dürfen bei Schneefall oder Frostgefahr nicht ausgefahren werden. Es besteht die Gefahr, dass die Anlage durch Schnee und Eis beschädigt wird. Eine Automatiksteuerung muss während der Frostperiode auf manuellen Betrieb eingestellt werden und die Markise sollte unbedingt eingefahren bleiben.

Sonnenschutz

Der Sonnenschutz im Allmendhaus ist mittels Vertikalstoffstoren gewährleistet. Die Bedienung erfolgt über eine Funkfernbedienung, die in den jeweiligen Räumen deponiert ist. Gleiches gilt für die Verschattung der Oblichter im Saal und die Markise beim Schopf.



Römisch
Katholische
Kirche in
Basel-Stadt



Beck Oser Architekten ETH SIA GmbH
Laufenstrasse 16
CH-4053 Basel
+ 41 61 333 13 15
mail@beck-osser.ch www.beck-osser.ch

Der Sonnenschutz des Oblichts über der Treppe lässt sich von der Küche im Gemeinschaftsraum (EG) aus steuern. Des Weiteren sollte diese Markise bei Schneefall oder Frostgefahr nicht ausgefahren werden. Es besteht die Gefahr, dass die Anlage durch Schnee und Eis beschädigt wird. Eine Automatiksteuerung muss während der Frostperiode auf manuellen betrieb eingestellt werden und die Markise sollte unbedingt eingezogen bleiben.

Mobiles Kochfeld

Das Möbel beherbergt ein BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Die Bedienung und Reinigung wird in der Anleitung des Herstellers erklärt, die dieser Dokumentation beiliegt. Für den Betrieb des Kochfeldes wurde im Gemeinschaftsraum und im Schopf jeweils eine 400-Volt-Steckdose verbaut, an die das Gerät angeschlossen werden kann. Das Möbel sollte nicht an den Griffen bewegt werden, um ein Ausreissen derselbigen zu verhindern. Der integrierte Dunstabzug ist als Umluftsystem mit Aktivkohlefilter ausgeführt. Dieser Filter muss in den vom Hersteller angegebenen Intervallen ausgetauscht werden.

Saalküche

Die Saalküche ist mit professionellen Geräten ausgestattet, die die Bewirtung einer grösseren Personenzahl erlaubt. Um die Lebensmittelhygiene zu gewährleisten sollte die Saalküche nach jeder Benützung angemessen gereinigt werden.

Abluft Saalküche

Die Abluftanlage in der Saalküche darf in den nächsten drei Jahren (ab 15.03.2023) pro Jahr jeweils die Laufzeit von 500 Stunden pro Jahr nicht überschreiten. Die Betriebsstunden der Anlage müssen jährlich und unaufgefordert an das Amt für Umwelt und Energie, Fachstelle Energie (Herr Marc Diacon) mittels Foto der Zeitschaltuhr nachgewiesen werden (vgl. 2.2 Mängelprotokoll [der Beanstandungen bei] Bauabnahme, Seite 2, Kapitel Energie). Werden die Laufzeiten der Anlage überschritten muss das gesamte Lüftungssystem ausgebaut und durch eine komplett neue Anlage ersetzt werden, was erhebliche Folgekosten nach sich zieht.

Pflegeanleitungen

Im Verzeichnis *10 Pflege- & Reinigungsanleitungen* finden sich Pflege- und Reinigungsanleitungen für verschiedene Oberflächen im Gebäude. Anleitungen zur korrekten Reinigung von Geräten (z.B. Küchenapparate) finden Sie in den jeweiligen Betriebs- und Benützungsanleitungen im Verzeichnis *9 Bedienungsanleitungen*.