LEHRLINGS HAUS ENGIADINA

ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

Umbau- und Sanierungsprojekt der Zimmer in 3 Etappen

Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus

- gemeinnützig
- steuerbefreit

Präsident: Samuel Schäfli
Hausleiter: Jan Harbott

Lehrlingshaus Engiadina | Suot Staziun 1A | 7503 Samedan
Tel. +41 81 852 58 55 | info@lehrlingshaus-engiadina.ch | www.lehrlingshaus-engiadina.ch

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA

ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

Inhalt

1. Das Lehrlingshaus Engiadina 3
2. Bauliche Massnahme Zimmergeschosse 4
3. Betriebskonzept 6
4. Belegung 6
5. Kosten / Finanzierung 7
6. Termine 7
7. Fotos 8

1. Das Lehrlingshaus Engiadina

Das Lehrlingshaus ist für das Engadin und Graubünden systemrelevant. Durch unser Angebot können Jugendliche in der Region eine Ausbildung machen und die einheimischen Betriebe mit neuem qualifiziertem Personal stärken. Jugendliche, die in Samedan zur Schule gehen, können bei uns essen und schlafen. Auch überbetriebliche Schreinerkursteilnehmer sind froh, wenn sie bei uns günstig essen und schlafen können.

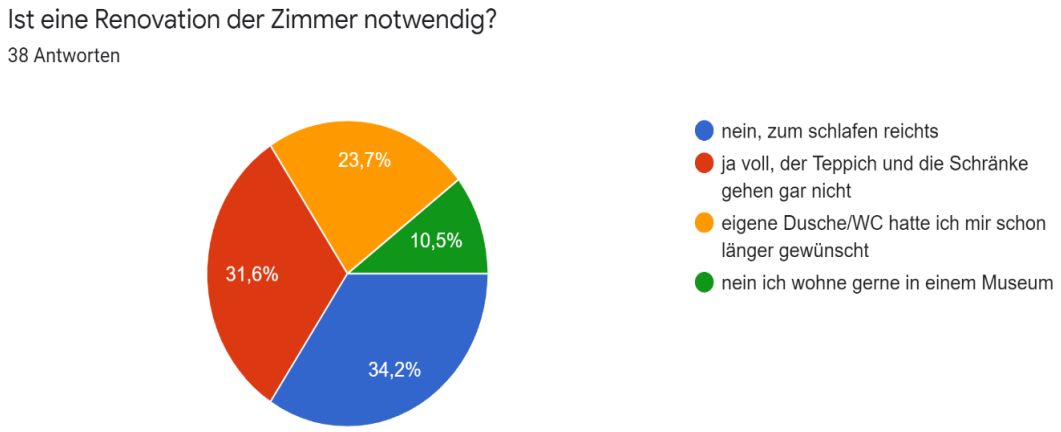
Das Haus wurde 1968 erbaut, 1992 saniert und erweitert. Im Jahre 2010 wurde der Teil Haustechnik von 1968 saniert. 2018 wurde das Erdgeschoss sowie das Elektro-Tableau erneuert. 2019 wurde die Wohnung des Hausleiters renoviert.

Fakten in den Obergeschossen

Die Teppiche sind 11 Jahre alt, die Anstriche 28 Jahre und die Innentüren wie Schränke in den Zimmern sind sogar 53 Jahre alt.

Die Nachfrage nach Einzelzimmern und privaten Duschen/WC's ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Jährlich haben wir ca. 20 Neuanmeldungen für einen Platz im Lehrlingshaus. 80% der Neuankömmlinge wünschen sich ein Einzelzimmer. Aktuell haben wir 32 Einzelzimmer und 16 Doppelzimmer im Angebot. Somit können wir nur für 50% der Bewohner ein Einzelzimmer anbieten.

Das Musterzimmer ist bei den Jugendlichen und deren Eltern sehr gut angekommen. Die etwas dunkleren Zimmer und Korridore mit dem Teppichboden sind nicht mehr zeitgemäss. In hellen Räumen mit mehr Privatsphäre lässt es sich besser wohnen und lernen. Unsere Zufriedenheitsumfragen bei Eltern und Jugendlichen haben aufgezeigt, dass eine Renovation erwünscht ist.



Dieser Umbau ist ein wichtiger Schritt für die Zukunft des Lehrlingshauses und wir sind überzeugt dadurch das Haus für die kommenden Jahre attraktiv zu halten.

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA
ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

2. Bauliche Massnahme Zimmergeschosse

Etappierungen

Der Umbau der Zimmergeschosse wird in 3 Etappen durchgeführt. So kann der Betrieb des Lehrlingshauses teilweise aufrechterhalten werden.

Die Etappen sehen wie folgt aus:
Umbau Etappe 1 Mädchentrakt (2022), Etappe 2 Knabentrakt (2023), Etappe 3 Nordtrakt (2024).
Die Aufenthaltsräume sowie die Verpflegungsräume wurden bereits saniert. Sie stehen den Lehrlingen während der Umbauarbeiten ohne Einschränkungen zur Verfügung. Die auszuquartierenden Lehrlinge werden in der näheren Umgebung untergebracht. Die Verpflegung findet weiterhin im Lehrlingshaus statt.

Auflistung der einzelnen Massnahmen

- Die neuen Nasszellen werden in die Doppelzimmer bzw. an die Einzelzimmer integriert
- Sämtliche Wände, Decken und andere Bauteile neu verputzt und gemalt
- Zeitgemässe Sanitärapparate installiert
- Neue Fenster in Holz / Alu montiert
- Erweiterung der Brandmeldeanlage, jedes Schlafzimmer bekommt einen Brandmelder
- Neue Einbauschränke
- Neue Türen
- Ersatz sämtlicher Teppiche durch Klickparket
- Sämtliche Lampen werden durch neue energiesparende LED-Lampen ersetzt
- Fassade bekommt einen neuen Anstrich mit Logo
- Anpassungen an den Elektroinstallationen
- Solaranlage und Flachdach erneuern
- Erweiterung des W-LAN Netzwerkes

Brandschutz

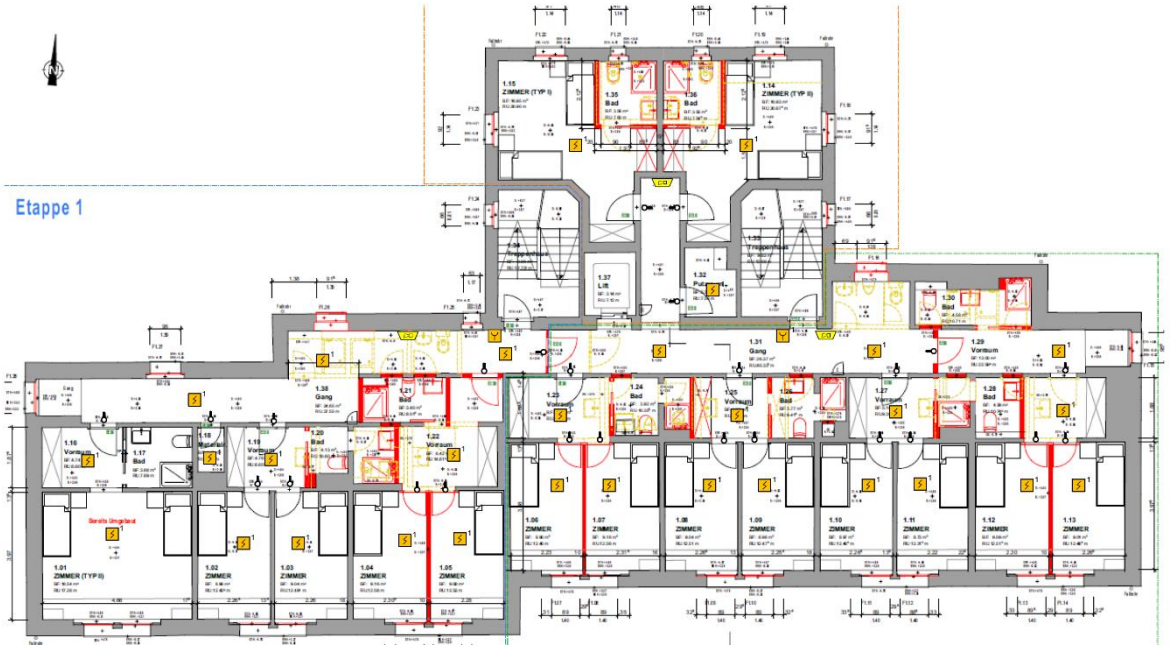
Das bestehende Gebäude verfügt über zwei Fluchtwege. Die Anforderung für die vertikalen Fluchtwege erfüllt REI 60, Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege erfüllen EI 30.
Es werden verschiedene Brandabschnitte gebildet: die einzelnen Zimmer, die horizontalen Fluchtwege (Korridore) sowie die zwei Treppenhäuser.

Die Ausgänge und Fluchtwege werden mit sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen gekennzeichnet.
Die bestehende Brandmeldeanlage wird an die neuen Gegebenheiten angepasst bzw. ergänzt.

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA

ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

Schemaplan Brandschutz:



Hindernisfreies Bauen (Behindertengerecht)

Die Zimmer werden zum Teil als Doppel- oder Mehrbettzimmer gemäss Norm SIA 500 (3% Zimmer Typ I und 20% Zimmer Typ II) erstellt.

Beim vorliegenden Projekt bedeutet dies, dass von den 54 Zimmern ein Zimmer vom Typ I und 13 Zimmer vom Typ II geplant sind.

Das Zimmer Typ I ist rollstuhlgängig; der Sanitärraum ist mit einer Schiebetüre versehen, die Türbreite liegt bei mindestens 80 cm, genügend Bewegungsfläche im Zimmer, stufen- und absatzfrei.

Die Zimmer Typ II sind gehbehindertengerecht; die Türbreite liegt bei mindestens 80 cm, Ausstattung mit den üblichen Sanitärapparaten, stufen- und absatzfrei.

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA
ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

3. Betriebskonzept

Das Oberengadiner Lehrlingshaus (OLH) bietet Lernenden eine pädagogisch begleitete Wohngelegenheit mit Verpflegung. Das Haus verfügt über 32 Einzel- und 16 Doppel-Zimmer sowie grosszügige Freizeiträume.
Die Genossenschaft finanziert sich über die Miet- und Verpflegungseinnahmen, Lehrmeisterbeiträge und durch jährliche Unterstützungsbeiträge vom Kanton Graubünden.

Die durchschnittliche Auslastung der letzten 10 Jahre beträgt 92,7%. Im Durchschnitt sind 58 von 64 Betten über das ganze Jahr vermietet. Die restlichen Betten werden an ca. 13 Schultagbesucher (regelmässig einzelne Nächte) und an Teilnehmer von Schreinerkursen vermietet.

Die Hausleitung deckt die Betreuung der Jugendlichen zu den Essens- und Freizeiten ab. Sie übernimmt die operative Geschäftsleitung und bietet organisierte Aktivitäten an.

Zielsetzung

Der Genossenschaftsvorstand hat für das Lehrlingshaus Engiadina ein neues, modernes Nutzungskonzept zur Erhöhung der Attraktivität erarbeitet, um auch in Zukunft eine gute Auslastung zu erreichen. Das Lehrlingshaus soll nach der Sanierung bedürfnisgerecht und modern dastehen.

4. Belegung

Jahr	Logiernächte	Auslastung
2010	21’693	91,45 %
2011	22’783	96,03 %
2012	23’692	99,86 %
2013	22’955	96,75 %
2014	23’526	97,66 %
2015	22’429	93,11 %
2016	20’355	89,95 %
2017	19’253	85,08 %
2018	19’363	85,56 %
2019	20’327	87,06 %
2020	22’110	93,19 %

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA
ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

5. Kosten / Finanzierung

Gesamtübersicht Kosten

Kostenvoranschlag: *(Alle Kosten inkl. MwSt.)*		
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	338‘000.00
BKP 2 Gebäude	CHF	3‘538‘200.00
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	601‘000.00
BKP 9 Ausstattung	CHF	46‘800.00
Total Baukosten	**CHF**	**4‘524‘000.00**
Zusatzaufwände aufgrund Fremdunterbringung/Ausquartierung	CHF	Noch unbekannt

Finanzierung

Die Finanzierung des Umbaus/Sanierung kann einerseits mittels eines Investitionsbeitrages durch den Kanton (50 %) und zusätzlich durch Spendeneinnahmen/Finanzierungsbeiträge von Gemeinden, Stiftungen, Berufsverbände, Gönner, Sponsoren sichergestellt werden.

6. Termine

2020
- November bis Dezember Phase 1

2021
- Sicherstellung der Finanzierung
- Mai Beginn Phase 2
- Juni Ausschreibung der Fachplaner
- Juli bis September Baubewilligungsverfahren
- September bis Dezember Ausführungsplanung und Ausschreibung der Arbeiten

2022
- Januar bis März Detailplanung und Vergaben
- Mai Beginn Bauarbeiten Etappe 1
- Dezember Etappe 1 fertig

2023
- Mai Beginn Bauarbeiten Etappe 2
- Dezember Etappe 2 fertig

2024
- Mai Beginn Bauarbeiten Etappe 3
- Dezember Etappe 3 fertig und Projektabschluss

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA

ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

7. Fotos

Bestand

LEHRLINGS HAUS ENGIADINA

ARBEITEN | WOHNEN | FREIZEIT

Fotos Neu / Musterzimmer