

11. Mai 2021/rikriv

Studien Fuhr Buser Partner

1. Machbarkeitsstudie Dezember 2016

Zwei zentrale Fragen waren für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie von Fuhr Buser Partner im Jahr 2016 handlungsleitend:

1. Kann das bestehende Gebäude des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L) seinen Auftrag als Alterszentrum mit 53 Betten in den nächsten 30 Jahren (ökonomischer Horizont) betrieblich und finanziell erfüllen?
2. Können weitere 48 Pflegebetten auf vernünftige Art so bereitgestellt werden, dass diese zunächst für Alterswohnungen, später für Pflegeplätze gebraucht werden?

Eine weitere Nutzung des AZ3L hätte eine Sanierung zur Folge. Bei einer Sanierung des AZ3L müssten zwingend übergeordnete Vorgaben betreffend altersgerechtes Wohnen umgesetzt werden. Die vertiefte Analyse hat aufgezeigt, dass einerseits die Duschen/WC-Räume umgerüstet werden müssten, damit die geltenden Anforderungen für rollstuhlgerechte Bewegungsflächen eingehalten werden. Andererseits ging aus der Analyse hervor, dass es eines Anbaus des Gebäudes bedarf, um das Soll-Raumprogramm erfüllen zu können (unter anderem müssten auch Räumlichkeiten für das Pflegepersonal erstellt werden).

Die Ertüchtigung und Erweiterung des bestehenden Alterszentrums Dreilinden müsste unter Betrieb vorgenommen werden, was für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch das Personal mit Unannehmlichkeiten verbunden wäre. Die Kosten der Ertüchtigung und Erweiterung belaufen sich gemäss Machbarkeitsstudie auf knapp 10 Millionen Franken (Genauigkeit von +/- 20 %). Darin nicht eingerechnet sind beispielsweise Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung, Schadstoffsanierungen und Sanierungs- und Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle, die ebenfalls für den weiteren Betrieb als Pflegezentrum notwendig gewesen wären. Zum Vergleich wurden die Ausgaben der Ertüchtigung und Erweiterung denjenigen für einen Neubau mit wiederum 53 Betten gegenübergestellt. Ein Neubau würde rund 18.5 Millionen Franken kosten (ohne Provisorien).

Die Umnutzung von Alterswohnungen in Pflegeplätzen wurde von Fuhr Buser Partner im Grundsatz als wirtschaftlich taxiert, auch wenn rund 5 Millionen Franken dafür hätten investiert werden müssen.

In einer Gesamtbetrachtung wurden die anstehenden Investitionen für die notwendige Ertüchtigung und Erweiterung des AZ3L als hoch aufgefasst. Weiter wären die zeitnah vorzunehmenden hohen Investitionen für die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel finanziell eine Herausforderung gewesen. Obwohl die Umnutzung von Alterswohnungen in Pflegeplätzen im Grundsatz wirtschaftlich wäre, hätte diese trotzdem grosse Kostenfolgen und Unannehmlichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Folge. Auch wäre bei diesem Konzept der Landbedarf relativ gross gewesen (grosser Fussabdruck) und es hätten nur sehr schematische und unattraktive Wohnungsgrundrisse realisiert werden können, um den späteren Umbau in Pflegeplätze möglich zu machen. Das Konzept, Alterswohnungen in Pflegeplätze umzunutzen, wurde aus diesen Gründen verworfen.

2. Variantenstudie Juni 2017

In der Studie zum Variantenentscheid wurden bauliche Konzeptionen miteinander verglichen:

- Variante A: entspricht der Machbarkeitsstudie Dezember 2016 (Ertüchtigung/Erweiterung AZ3L; Neubau Alterswohnungen, die später in 48 Pflegeplätze umgenutzt werden könnten); Ausnützungsziffer 1.14 (damaliger Bestand)
- Variante B: Neubau für das AZ3L (mit 54 Pflegeplätzen); Neubau Wohnen im Alter mit 48 Wohnungen, die in Pflegeplätze umgewandelt werden können; bisheriges AZ3L wird einer Nachnutzung zugeführt; Ausnützungsziffer 1.5
- Variante C: Neubau AZ3L; optionaler Ergänzungsbau mit 20 Pflegebetten; zweiter Neubau mit freitragenden Nutzungen (u. a. Alterswohnungen); Ausnützungsziffer 1.7
- Variante D: Neubau AZ3L mit zusätzlich 20 Pflegeplätzen (also 74 Pflegeplätzen) und gleichzeitige Realisierung eines Neubaus mit freitragenden Nutzungen (u. a. Alterswohnungen); Ausnützungsziffer 1.7

Für die vier Varianten wurde eine Nutzwertanalyse durchgeführt. Hierbei wurden die folgenden Kriterien bewertet:

1. Nutzung und Betrieb
2. Städtebau
3. Wirtschaftlichkeit
4. bauliche Realisierbarkeit

Die Nutzwertanalyse hat hervorgebracht, dass die Varianten C und D die besten Ergebnisse zeigen. Aufgrund einer Gesamtwürdigung wurde die Variante D dem Verfahren für die Erstellung des Bebauungsplans Buonaserstrasse zugrunde gelegt.

3. Nachfolgende Schritte

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie (Dezember 2016) und die Variantenstudie (Juni 2017) wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren für das Areal an der Buonaserstrasse durchgeführt. Basierend auf dem daraus hervorgegangenen Richtprojekt wurde der Bebauungsplan Buonaserstrasse ausgearbeitet, der von der Gemeindeversammlung am 9. September 2020 genehmigt wurde.

4. Weiterführende Informationen

- [Geschäftsbericht Griag 2016](#): Hinweise zu den Grundlagen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens, zur Machbarkeitsstudie, zum Ausblick und zur Zeitplanung, ab Seite 6
- 27. Oktober 2017 [Medienmitteilung Start des Wettbewerbsverfahrens für die Zentrumsplanung Buonaserstrasse](#): Information zum Start des Wettbewerbsverfahrens für die Zentrumsplanung in Rotkreuz

Seite 3/3

- [Geschäftsbericht Griag 2017](#): Hinweise zur Variantenstudie, zur Vorbereitung des Projektwettbewerbs und zur Zeitplanung, ab Seite 6
- 23. November 2018 [Medienmitteilung Info SBB Süd – Griag, November 2018](#): Einladung zur Infoveranstaltung Zentrumsentwicklung Rotkreuz
- 10. Dezember 2018 [Medienmitteilung Zentrumsentwicklung Rotkreuz, Dezember 2018](#): Ergebnisse Planungen Bahnhof Rotkreuz / Zentrumsentwicklung
- [Geschäftsbericht Griag 2018](#): Hinweise zum städtebaulichen Projektwettbewerb, zur Auswahl des Siegerprojekts, zur Information der Bevölkerung und zum Ausblick, ab Seite 6
- [Geschäftsbericht Griag 2019](#): Hinweise zum Bebauungsplan Buonaserstrasse, zum Stand des Vorprojekts Leben im Alter, zur Information der Bevölkerung sowie zum weiteren Vorgehen, ab Seite 6
- [Geschäftsbericht Griag 2020](#): Hinweise auf Bebauungsplan Buonaserstrasse, zum Projekt Leben im Alter, zum Projekt neues Pflegezentrum ab Seite 7