

**GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG (GRIAG)
STIFTUNG ALTERSZENTRUM RISCH/MEIERSKAPPEL**

**MACHBARKEITSSTUDIE ANPASSUNG UND ERWEITERUNG
ZENTRUM DREILINDEN IN 6343 ROTKREUZ**



Aeschenvorstadt 36
4051 Basel
+ 41 (0) 61 205 18 00

Kapellenstrasse 28
3011 Bern
+ 41 (0) 31 381 76 00

Corso Pestalozzi 3
6900 Lugano
+ 41 (0) 91 922 74 54

Stampfenbachstr. 59
8006 Zürich
+ 41 (0) 43 305 07 80

www.bau-oeek.ch
info@bau-oeek.ch

Aktiengesellschaft
MWST.Nr. 598 065

Basel, 9. Dezember 2016

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG	3
2 UNTERSUCHUNGSMETHODIK	4
3 UMSETZUNG RAUMPROGRAMME	4
3.1 In bestehender Baute auf bestehendem Baurechtsareal der Stiftung realisierbare Anforderungen und Flächen	4
3.2 In Neubauten auf Areal Griag zu realisierende Anforderungen und Flächen	5
4 WIRTSCHAFTLICHKEIT	6
4.1 Kosten Umnutzung bestehende Bauten	6
4.2 Kosten Neubau Alterswohnungen und deren Umrüstung zum Pflegeheim	6
5 ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS FÜR STÄDTE- BAULICHES WETTBEWERBSVERFAHREN	7

	Anhang
- IST- und Sollraumprogramm Zentrum Dreilinden	I
- IST- und Sollraumprogramm 48 zusätzliche Pflegezimmer	II
- Konzeptplan der Anpassung der bestehenden Bauten des Zentrums Dreilinden an Soll-Raumprogramm	III
- Grundrisskonzept der Neubauten bei Realisierung Alters- wohnungen und deren späteren Umbau zu Pflegezimmern	IV
- Kostenermittlung Umrüstung Zentrum Dreilinden	V
- Kostenermittlung Alterswohnungen und Umnutzung zu 48 Pflege- betten	VI
- Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit der Alterswohnungen und deren Umnutzung zu Pflegebetten	VII
- Arbeitsunterlagen	VIII

Impressum

Berichtverfasser: Gabriele Gaiser, Dipl. Arch. ETH/SIA, DAS Bauökonomie
Bruno Buser, Bauökonom AEC
Hans Jörg Fuhr, Dipl. Ing. ETH/SIA, lic. oec. publ

1 AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG

Die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (nachfolgend Stiftung genannt) betreibt das Zentrum Dreilinden (Alterszentrum). Die Gemeinde Risch Immobilien AG (nachfolgend Griag genannt) ist verantwortlich für die Planung und Realisierung einer Überbauung mit 48 neuen Pflegebetten (im Endausbau) auf einem Teil des der Griag und der Einwohnergemeinde gehörenden Areals an der Buonaserstrasse in Rotkreuz, angrenzend an das bestehende Alterszentrum (blau gekennzeichnete Fläche im Übersichtsplan hiernach). Ein städtebauliches Verfahren soll die Entwicklung des Areals mit der genannten Überbauung und weiteren Nutzungen klären, als Basis für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes.

Für eine klare Aufgabenstellung an das Programm des Verfahrens sind konkrete und möglichst präzise Grundlagen notwendig. Hierzu sind zwei Fragen zu beantworten:

1. Kann das bestehende Gebäude Zentrum Dreilinden 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 sie zunächst für Alterswohnen, später für Pflege gebraucht werden?

Zur Beantwortung der Fragestellungen wenden wir folgende Untersuchungsmethodik an.



Abb. Übersichtsplan mit Bahnhof und Zentrum Rotkreuz

2 UNTERSUCHUNGSMETHODIK

- 2.1 In einem ersten Schritt widmen wir uns dem bestehenden Alterszentrum. Wir basieren auf dem von der Projektleitung vorgegebenen Betriebskonzept und Soll-Raumprogramm und untersuchen:
- ob die bestehenden WC-Anlagen der Bewohnerzimmer behindertengerecht eingerichtet werden können. Dazu konsultieren wir die aktuellen Standards und zeigen eine mögliche Umbaumaassnahme auf.
 - welche Räume laut Soll-Raumprogramm ohne allzu grobe Eingriffe in die Gebäudestruktur der bestehenden Geschosse angeordnet werden können, welche sind zusätzlich anzubauen oder auf einer der benachbarten Grundstücke der Griag zu verwirklichen.

Wir stellen die Ergebnisse dieser Untersuchung in der Tabelle zum Raumprogramm (Abweichung Soll zu Studie) im Anhang I und im Layoutplan im Anhang III dar und ermitteln grob die Kosten (+/- 20%) in Anhang V.

- 2.2 Im zweiten Schritt skizzieren wir in Anhang IV aufgrund eines Pflegeheimlayouts einen Baukörper und bringen in diesem altersgerechte Wohnungen unter. Wir ermitteln in Anhang VI die Kosten dieses „Wohnungs-Baukörpers“. Sodann ermitteln wir die Kosten des Umbaus zum „Pflegeheim“. Schliesslich schätzen wir grob die Bruttorendite (Verhältniszahl von Bruttomiettertrag zu Substanzwert der Liegenschaft nach Neubau) vor und nach der Umbaumaassnahme Wohnungen in Pflegbetten/Zimmer. Bewegen sich beide Renditekennzahlen in einem marktgemässen Rahmen, so ist das Vorhaben wirtschaftlich.

3 UMSETZUNG DER RAUMPROGRAMME

Die Auftraggeberschaft hat uns ein Soll-Raumprogramm und ein Betriebskonzept für die künftige Nutzung des Alterszentrums Dreilinden sowie ein Soll-Raumprogramm für das in der Abbildung auf Seite 3 blau angelegte Areal mit den 48 Pflegbetten abgegeben. Deren Umlage auf die Grundstücke gestaltet sich wie folgt.

3.1 In bestehender Baute auf dem Baurechtsareal der Stiftung realisierbare Anforderungen und Flächen

Zunächst haben wir auf unserem Rundgang durch die Anlage grob deren baulichen Zustand eingeschätzt. Wir teilen die Auffassung der im Jahre 2008 durchgeführten Gesamt-Analyse der Gebäude (Anhang VIII Ref. (16)), wonach „der Zustand der Liegenschaft im Allgemeinen sicher als gut bezeichnet werden kann“.

Wir haben sodann abgeklärt, ob eines der Hauptanliegen aus dem Betriebskonzept, die Umrüstung der Dusche/WC-Räume auf die Anforderungen der Richtlinien des Kantons für rollstuhlgerechte Bewegungsflächen (Anhang VIII, Ref. (8), (20), (21)) ohne allzu grobe Eingriffe in die Gebäudestruktur möglich ist. Anhang III/ 2 – 4 zeigt, dass das mit drei Grundrisstypen erfüllt werden kann.

Auf den Geschossen 1.OG bis 3.OG mit den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner lassen sich die erforderlichen Zusatzflächen laut Soll-Raumprogramm in einem Anbau über dem Haupteingang an der Nordseite des Hauses verwirklichen (siehe Anhang III/ 7 -9). Im Dachgeschoss, dargestellt in Anhang III/ 10 sind sodann Nutzflächen angedacht, die nicht mit einem Bettenlift zu erschliessen sind.

Für die Aufrüstung des Erdgeschosses u.a. mit Mehrzwecksaal, vergösserter Küche (für die Nachfrage aus den zukünftigen Alterswohnungen und/oder Pflegezimmern nebenan auf dem Griag-Areal) sind gemäss Anhang III massvolle Anbauten vorzusehen.

Im UG schliesslich lassen sich die Abläufe der Wäscherei gemäss Betriebskonzept einrichten.

Schlussfolgerung 1: Unter Vorbehalt vertiefter baurechtlicher Abklärungen zeigen unsere Layout-Studien die Machbarkeit sämtlicher Anforderungen aus Betriebskonzept und Soll-Raumprogramm auf dem bestehenden Baurechtsareal der Stiftung. Die Zusammenfassung des Vergleichs der Nutzflächen in Anhang I/1 zwischen Soll-Raumprogramm, wie es bei einem Neubau zu realisieren wäre, und den möglichen Layouts im bestehenden Haus zeigen eine Abweichung von nur rund -3% oder rund - 104 m² auf rund 3'580 m² Nutzfläche laut Soll-Raumprogramm.

Die Umbauten müssten unter Betrieb erfolgen und können auch etappenweise vorgenommen werden. Es versteht sich von selbst, dass die grösste Beeinträchtigung der Ruhe den Bewohnerinnen und Bewohner bei der Umrüstung der Duschen/WC entsteht, wogegen sie von den Anbauten im 1. – 3 OG und im EG, den Ausbauten im DG und im UG weniger unmittelbar gestört werden.

Wie verweisen ausdrücklich darauf, dass die vorliegende Machbarkeitsstudie kein Projekt ist. In SIA-Planungsleistungen ausgedrückt entspricht sie rund 2% einer Gesamtleistung mit Projektierung, Ausschreibung und Realisierung bis und mit Projektabschluss. So ist etwa eine künftige Verbindung zu den Alterswohnungen zwar angedacht und unter den Kosten in Anhang VI mitgerechnet, jedoch nicht im Layout dargestellt.

3.2 In Neubauten auf dem Areal Griag zu realisierende Anforderungen und Flächen

Auf dem in Anhang IV/1 blau eingefärbten Areal mit einer Gesamtfläche von rund 6'105 m² der Griag und der Einwohnergemeinde will die Griag auf ihrem Teil ein innovatives Konzept verwirklichen: Den Bau von Alterswohnungen mit Serviceleistungen, die vom Zentrum Dreilinden bezogen werden können und die so ausgestaltet sind, dass sie bei späterem Bedarf, bei vorliegender Bewilligung, in 48 Pflgebetten, resp. -zimmer umgebaut werden können.

In Anhang IV/3 findet sich das entsprechende Konzept. Das uns vorgelegte Soll-Raumprogramm geht davon aus, dass 3 Stationen à je 16 Zimmer mit Stations- und Serviceräumen jeweils auf einem Geschoss unterzubringen sind. Insgesamt sind für Alterswohnen somit 3 Geschosse vorzusehen. Diese Vorgabe bestimmt gewissermassen den „Fussabdruck“ eines entsprechend zu entwickelnden Gebäudes. Die Normgrösse der Pflegezimmer von 28 m² Nutzfläche wiederum führt zu einem Wohnungsmix mit vorwiegend 2-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt können so etwa 3 x 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 3 x 1 Drei-Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Dieser Baukörper muss laut Bauordnung der Gemeinde im EG Gewerbenutzung aufweisen und kann ein Attikageschoss tragen, das nicht zur für die Ausnutzung anrechenbaren Geschossfläche zählt, falls es bei Flachdächern das Mass von 50% Mehrfläche des darunterliegenden anrechenbaren Geschosses nicht übersteigt.

In Anhang IV/2 ist ein möglicher „Fussabdruck“ eines solchen Gebäudes dargestellt.

Schlussfolgerung 2: Falls es sich wirtschaftlich rechnet, kann auf dem vorliegenden Areal ein Konzept Platz greifen, das zunächst Alterswohnungen verwirklicht, die später in ein Pflegeheim mit 48 Betten umgebaut werden können. Die Anordnung und der Layout eines solchen Gebäudes sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Konzeption des in Anhang IV/2 dargestellten Gesamtareals zu entwickeln.

4 WIRTSCHAFTLICHKEIT

4.1 Kosten Umnutzung bestehende Bauten

Die Kosten für die Umrüstung des Zentrums Dreilinden für einen nachhaltigen Betrieb belaufen sich laut Anhang V auf CHF 9'865'000 oder auf rund CHF 10 Mio. Nicht darin enthalten sind u.a. allfällige Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung der Baute und Schadstoffsanierungen.

Die Kosten eines Neubaus gleichen Nutzens, der 53 Zimmer samt sämtlichen erforderlichen Service-, Büro-, Gastronomie-, Aufenthalts- und Personalräume beherbergt, beläuft sich samt Ausstattung auf rund CHF 350'000 pro Zimmer (Kennwert, Benchmark). Das wären somit Neubaukosten von CHF 18'550'000. Nicht darin enthalten sind die Abbruchkosten der bestehenden Baute sowie die Kosten für die Umtriebe mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, sodass mit rund CHF 20 Mio. zu rechnen wäre.

Schlussfolgerung 3: Der Vergleich der grob geschätzten Neubaukosten von rund CHF 20 Mio. zu Umrüstungskosten von rund CHF 10 Mio. belegt, dass die bestehende Baute ihre Abbruchreife noch nicht erreicht hat.

4.2 Kosten Neubau Alterswohnungen und deren Umrüstung zum Pflegeheim, Bruttorendite vor und nach Umbau zu Pflegeheim

Während die Wirtschaftlichkeit der Massnahmen am bestehenden Bau anhand eines reinen Kostenvergleichs mit einem Neubau gleichen Nutzens zu beurteilen ist, so ist bei einem Neubau neben den Kosten auch der geschätzte Ertrag ins Kalkül miteinzubeziehen. Wir ermitteln grob die erzielbare Bruttorendite, das Verhältnis von Bruttomiettertrag zu Anlagekosten (BKP 0 – 9) je für die Variante Alterswohnungen und die Variante Pflegeheim. BKP 0 enthält die Landkosten, resp. den Landwert, zu welchem die Griag ihren Arealteil zu kalkulieren hat. Wir setzen hier einen Vergleichswert ein, wie er an dieser Lage nach der Strukturwertmethode (Anhang VIII, Ref. (23)) einzusetzen wäre.

Diese statischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen folgendes Bild:

Variante	Anlagewert nach Neubau resp. *Umbau laut Anhang VI und VII CHF (1)	Bruttomiettertrag laut Anhang VII CHF/Jahr (2)	Bruttorendite % (3)=(2)/(1)
Alterswohnen im 1. – 3. OG	23'200'000	820'000	3.5
Pflegeheim im 1. – 3. OG	*28'000'000	1'360'000 (1'240'000)	4.9 (4.4)

Schlussfolgerung 4: Die Bruttorendite von 3.5% für ein neues Wohn- und Gewerbehaus entspricht dem Marktwert an dieser sehr guten Lage.

Die zusätzlichen Erträge und Kosten der als Pflegeheim betriebenen Bauteile enthalten auch Ausstattungskosten BKP 9, die in einer kürzeren Zeit als die Summe der üblichen Bauteile einer reinen Wohn- und Gewerbebauteile zu amortisieren sind. Nehmen wir an, die Ausstattung von CHF 1'370'000 (Anhang VI/1) sei innert durchschnittlich 15 Jahren abzuschreiben, so ergibt sich bei einer jährlichen Verzinsungsrate von 3.5% ein Abschreibungsbedarf von rund CHF 120'000 (Annuität). Um die Bruttorenditen Wohn- und Gewerbehaus mit derjenigen des Pflegeheims vergleichbar zu machen ziehen wir diesen zusätzlichen Aufwand vom Bruttomiettertrag ab und erhalten so den in Klammer in der Tabelle hiervoor ermittelten „Vergleichs-Bruttomiettertrag“ von rund CHF 1'240'000, der zu einer „Vergleichs-Bruttorendite*“ von 4.4% führt. Diese bewegt sich ebenso im Rahmen des Marktes für Neubauten an dieser Lage.

Das vorgesehene Konzept ist somit als wirtschaftliche Lösung zu bezeichnen.

5 ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS FÜR STÄDTEBAULICHES WETTBEWERBS-VERFAHREN

- 5.1 Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass für die Umrüstung und Ausrichtung des Zentrums Dreilinden auf einen nachhaltigen künftigen Betrieb das Nachbargrundstück der Griag nicht in Anspruch genommen werden muss.
- 5.2 Das von der Griag angeregte Konzept, auf ihrem Grundstück zunächst Alterswohnungen mit Serviceleistungen zu realisieren, die zu gegebener Zeit in ein Pflegeheim mit 48 Pflegebetten umgestaltet werden können, erweist sich als machbare und wirtschaftliche Lösung.
- 5.3 Das anvisierte städtebauliche Wettbewerbs-Verfahren als Vorbereitung für die Entwicklung des Bebauungsplans enthält als Vorgabe das Konzept Griag mit Alterswohnen umwandelbar in ein Pflegeheim. Es stellt zusätzliche Anforderungen an die städtebauliche und betriebliche Platzierung und Dimensionierung der Baufelder, neben den ohnehin an dieser prominenten Lage sorgfältig zu beantwortenden Fragen der Erschliessung, der Freiraumgestaltung, der Erdgeschossnutzungen u.a.m. im Kontext der umgebenden gebauten Umwelt.

Basel, den 9. Dezember 2016
Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG

Gabriele Gaiser Bruno Buser Hans Jörg Fuhr

ANHANG I

IST-UND SOLLRAUMPROGRAMM ZENTRUM DREILINDEN



Raumprogramm

FG	Zusammenfassung nach Betriebsstellen	IST-Zustand m²	SOLL-RP m²	Vergleich		RP gem. MB m²	Vergleich	
				IST-Zustand / SOLL-RP Diff. m²	Diff. %		SOLL-RP / MB Diff. m²	Diff. %
1	WOHN- UND PFLEGEBEREICH	1'668.5	2'000.0	331.5	19.9%	1'923.6	-76.4	-3.8%
1.1	Leitung Pflege + Betreuung	19.8	32.0	12.2	61.6%	19.8	-12.2	-38.1%
1.2	Wohn- und Pflegestationen	1'648.7	1'968.0	319.3	19.4%	1'903.8	-64.2	-3.3%
1.2.1	Geschützte Wohngruppe (1. OG)	569.7	630.0	60.3	10.6%	619.6	-10.5	-1.7%
1.2.2	Wohn-/Pflegestation 1 (2. OG)	544.4	664.0	119.6	22.0%	637.3	-26.7	-4.0%
1.2.3	Wohn-/Pflegestation 2 (3. + 4. OG)	534.7	674.0	139.3	26.1%	646.9	-27.1	-4.0%
2	BEWOHNERBEREICH	573.6	624.0	50.4	8.8%	611.0	-13.0	-2.1%
2.1	Restauration	219.9	232.0	12.1	5.5%	230.2	-1.8	-0.8%
2.1.1	Speisesaal Bewohner	134.6	232.0	97.4	72.4%	230.2	-1.8	-0.8%
2.1.2	Cafeteria	85.3	0.0	-85.3	-100.0%	> 2.1.1		
2.2	Mehrzweckraum / Stube	89.7	144.0	54.3	60.5%	115.4	-28.6	-19.9%
2.3	Aktivierung / Gymnastik + Physiotherapie	162.9	140.0	-22.9	-14.1%	154.7	14.7	10.5%
2.3.1	Aktivierung inkl. Hobbyraum	53.7	48.0	-5.7	-10.6%	53.7	5.7	11.8%
2.3.2	Gymnastik / Physiotherapie	81.1	92.0	10.9	13.4%	101.0	9.0	9.8%
2.3.3	Pflegebad	28.1	12.0			> 1.2.2-24		
2.4	Arztdienst	23.2	24.0	0.8	3.4%	24.0	0.0	
2.5	Coiffeure / Pédicure, Podologie	21.5	28.0	6.5	30.2%	30.3	2.3	8.2%
2.6	Seelsorge / Hauskapelle	56.4	56.0	-0.4	-0.7%	56.4	0.4	0.8%
2.7	Aussenanlagen	0.0	p.m.			p.m.		
3	ADMINISTRATIVER BEREICH	149.9	186.0	36.1	24.1%	179.5	-6.5	-3.5%
3.1	Geschäftsleitung	34.1	36.0	1.9	5.6%	39.6	3.6	9.9%
3.2	Personalwesen	0.0	0.0			0.0		
3.3	Rechnungswesen	18.9	20.0	1.1	5.8%	20.9	0.9	4.5%
3.4	IT	13.6	12.0	-1.6	-11.8%	15.8	3.8	31.4%
3.5	Empfang / Sekretariat	40.9	40.0	-0.9	-2.2%	41.7	1.7	4.3%
3.6	Zentrale Sitzungsräume Lindenstrasse	42.4	78.0	35.6	84.0%	61.6	-16.5	-21.1%
4	VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH	531.7	649.0	117.3	22.1%	625.5	-23.5	-3.6%
4.1	Technischer Dienst	29.8	24.0	-5.8	-19.5%	18.2	-5.8	-24.0%
4.1.1	Leitung Technischer Dienst	19.0	12.0	-7.0	-36.8%			
4.1.2	Werkstätten/Lager/Garagen Technischer Dienst	10.8	12.0	1.2	11.1%			
4.2	Hauswirtschaft	187.1	156.0	-31.1	-16.6%	162.3	6.3	4.0%
4.2.1	Leitung Hauswirtschaft	0.0	16.0	16.0		13.4	-2.6	-16.3%
4.2.2	Reinigungsdienst	15.7	36.0	20.3	129.3%	29.1	-7.0	-19.3%
4.2.3	Lingerie (Wäscheversorgung)	171.4	104.0	-67.4	-39.3%	104.6	0.6	0.6%
4.2.4	Hausdekoration	0.0	0.0			15.2	15.2	
4.3	Gastronomie	167.4	196.0	28.6	17.1%	209.2	13.2	6.7%
4.3.1	Leitung Gastronomie	4.2	8.0	3.8	90.5%	10.7	2.7	34.3%
4.3.2	Produktionsküche / Lager + Kühlräume	163.2	176.0	12.8	7.8%	198.4	22.4	12.7%
4.3.3	Mahlzeitendienst für Externe	0.0	12.0	12.0		0.0	-12.0	-100.0%
4.3.4	Service Speisesaal/Cafeteria + Wohn-/Pflegestationen	0.0	0.0			0.0		
4.4	Material- und Möbellager / Archive	122.1	153.0	30.9	25.3%	98.9	-54.1	-35.3%
4.6	Abstellräume für Bewohnereigentum	0.0	108.0	108.0		121.8	13.8	12.8%
4.7	Entsorgung	25.3	12.0	-13.3	-52.6%	15.1	3.1	25.4%
5	PERSONALEINRICHTUNGEN	88.2	120.0	31.8	36.1%	135.2	15.2	12.7%
5.1	Garderoben Personal	44.7	100.0	55.3	123.7%	114.2	14.2	14.2%
5.2	Pausen-/Essraum Personal	29.9	0.0	-29.9	-100.0%	0.0		
5.3	Ruheraum Personal	13.6	20.0	6.4	47.1%	21.0	1.0	4.8%
GESAMTFLÄCHE (exkl. HAUSTECHNIK / BETRIEBSFREMDE BEREICHE / PARKIERUNG)		3'011.9	3'579.0	567.1	18.8%	3'474.7	-104.3	-2.9%
6	HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME	355.3						
6.1	Haustechnik	233.5	p.m.			p.m.		
6.2	Schutzzräume, Doppelnutzung mit 4.6	121.8	p.m.			p.m.		
8	BETRIEBSFREMDE BEREICHE	1'547.4						
8.1	Sekretariat Alterswohnungen Waldeggstr. 28	0.0						
8.2	Alterswohnungen Waldeggstr. 28	1'493.5						
8.3	Mütterberatung, Doppelnutzung mit 2.3.1	0.0						
8.4	Technik Dorfbrunnen	53.9						
GESAMTFLÄCHE (exkl. PARKIERUNG)		4'914.6						
7	PARKIERUNG							
7.1	Parkplätze im Freien (PP)	11	25	14		17	-8	

FG = Funktionelle Gliederung / RP = Raumprogramm / MB = Machbarkeitsstudie / p.m. = pro memoria / PP = Parkplatz

FG	SOLL	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	IST-Zustand			SOLL-RP			RP gemäss MB		
			Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2
1.2		Wohn- und Pflegestationen			1'648.7			1'968.0			1'903.8
1.2.1		Geschützte Wohngruppe (1. OG)			569.7			630.0			619.6
1.2.1-01	1.2.1-01	Zimmer (1.1)	1.OG		18.5	1.OG		28.0	1.OG		26.3
	1.2.1-01.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-01.2	Vorzone	1.OG		4.2						
1.2.1-02	1.2.1-02	Zimmer (1.2)	1.OG		18.5	1.OG		28.0	1.OG		25.7
	1.2.1-02.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-02.2	Vorzone	1.OG		3.4						
1.2.1-03	1.2.1-03	Zimmer (1.3)	1.OG		18.5	1.OG		28.0	1.OG		25.7
	1.2.1-03.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-03.2	Vorzone	1.OG		3.4						
1.2.1-04	1.2.1-04	Zimmer (1.4)	1.OG		18.4	1.OG		28.0	1.OG		26.1
	1.2.1-04.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-04.2	Vorzone	1.OG		4.4						
1.2.1-05	1.2.1-05	Zimmer (1.5)	1.OG		18.5	1.OG		28.0	1.OG		25.7
	1.2.1-05.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-05.2	Vorzone	1.OG		3.4						
1.2.1-06	1.2.1-06	Zimmer (1.6)	1.OG		18.8	1.OG		28.0	1.OG		26.0
	1.2.1-06.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-06.2	Vorzone	1.OG		4.2						
1.2.1-07	1.2.1-07	Zimmer (1.7)	1.OG		18.5	1.OG		28.0	1.OG		25.7
	1.2.1-07.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-07.2	Vorzone	1.OG		3.4						
1.2.1-08	1.2.1-08	Zimmer (1.8)	1.OG		18.4	1.OG		28.0	1.OG		26.0
	1.2.1-08.1	Du/WC	1.OG		3.7						
	1.2.1-08.2	Vorzone	1.OG		4.4						
1.2.1-09	1.2.1-09	Zimmer (1.9, WHG)	1.OG		18.3	1.OG		28.0	1.OG		27.6
1.2.1-10	1.2.1-10	Zimmer (1.9.2, WHG)	1.OG		20.8	1.OG		28.0	1.OG		28.4
	1.2.1-10.1	Du/WC, WHG	1.OG		4.7						
	1.2.1-10.2	Vorzone, WHG	1.OG		8.0						
1.2.2-01	1.2.1-11	Zimmer (118)	1.OG		21.4	1.OG		28.0	1.OG		29.5
	1.2.2-01.1	Du/WC	1.OG		3.6						
	1.2.2-01.2	Vorzone	1.OG		4.5						
1.2.2-02	1.2.1-12	Zimmer (117)	1.OG		21.3	1.OG		28.0	1.OG		29.5
	1.2.2-02.1	Du/WC	1.OG		3.6						
	1.2.2-02.2	Vorzone	1.OG		4.5						
1.2.2-03	1.2.1-13	Zimmer (115)	1.OG		20.4	1.OG		28.0	1.OG		27.5
	1.2.2-03.1	Du/WC	1.OG		3.4						
	1.2.2-03.2	Vorzone	1.OG		4.0						
1.2.2-04	1.2.1-14	Zimmer (114)	1.OG		20.0	1.OG		28.0	1.OG		27.9
	1.2.2-04.1	Du/WC	1.OG		3.5						
	1.2.2-04.2	Vorzone	1.OG		4.4						
1.2.2-05	1.2.1-15	Zimmer (113)	1.OG		20.0	1.OG		28.0	1.OG		27.7
	1.2.2-05.1	Du/WC	1.OG		3.5						
	1.2.2-05.2	Vorzone	1.OG		4.2						
	1.2.2-24	Aufenthalt/Teeküche, Bewohner	1.OG		32.2						
1.2.1-11	1.2.1-16	Aufenthalt/Therapie (1.19) / Beschäftigungs-,Aktivierung	1.OG		25.6	1.OG		32.0	1.OG		25.5
1.2.1-12	1.2.1-17	Aufenthalt/Teeküche (1.20) / Aufenthalts- und Essraum	1.OG		48.9	1.OG	2	80.0	1.OG	2	94.4
1.2.1-13	1.2.1-18	Station / Stationszimmer (Pflegebereich)	1.OG		29.8	1.OG		24.0	1.OG		25.4
	1.2.1-25	Büro Stationsleitung (1 AP) (Pflegebereich)				1.OG		12.0	1.OG		12.0
1.2.2.27	1.2.1-26	Material- und Geräteraum	1.OG		5.0	1.OG		20.0	1.OG		14.6
	1.2.1-27	Entsorgungsraum				1.OG		8.0	1.OG		8.0
1.2.1-16		Wäscheraum 1	1.OG		2.4						
1.2.1-17	1.2.1-22	Wäscheraum 2 / Sauber-Wäscheraum	1.OG		2.4	1.OG		8.0	1.OG	3	8.4
1.2.2-28		Sauberwäsche	1.OG		3.8						
1.2.2-26		Putzraum	1.OG		4.1						
1.2.1-18	1.2.1-23	Putzraum	1.OG		2.4	1.OG		8.0	1.OG		7.5
1.2.1-19	1.2.1-24	Ausguss / Ausgussraum	1.OG		6.8	1.OG		8.0	1.OG		8.7
1.2.1-14	1.2.1-19	WC / WC-Personal Damen	1.OG		2.0	1.OG		3.0	1.OG		3.0
1.2.1-15	1.2.1-20	WC / WC-Personal Herren	1.OG		2.0	1.OG		3.0	1.OG		3.0
	1.2.1-21	WC-Besucher (behindertengerecht)				1.OG		4.0	1.OG		4.0
	1.2.1-28	Geschützter Garten (direkter Zugang Station)						p.m.			p.m.

FG	SOLL	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	IST-Zustand			SOLL-RP			RP gemäss MB		
			Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2
		Wohn-/Pflegestation 2 (3. + 4. OG)			534.7			674.0			646.9
1.2.3-01	1.2.3.-01	Zimmer (3.1.0)	3.OG		18.6	3.OG		28.0	3.OG		26.3
1.2.3-01.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-01.2		Vorzone	3.OG		4.2						
1.2.3-02	1.2.3.-02	Zimmer (3.2.0)	3.OG		18.5	3.OG		28.0	3.OG		25.7
1.2.3-02.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-02.2		Vorzone	3.OG		3.4						
1.2.3-03	1.2.3.-03	Zimmer (3.3.0)	3.OG		18.8	3.OG		28.0	3.OG		25.4
1.2.3-03.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-03.2		Vorzone	3.OG		6.9						
1.2.3-04	1.2.3.-04	Zimmer (3.4.0)	3.OG		18.5	3.OG		28.0	3.OG		25.7
1.2.3-04.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-04.2		Vorzone	3.OG		3.4						
1.2.3-05	1.2.3.-05	Zimmer (3.5.0)	3.OG		18.5	3.OG		28.0	3.OG		25.7
1.2.3-05.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-05.2		Vorzone	3.OG		3.4						
1.2.3-06	1.2.3.-06	Zimmer (3.6.0)	3.OG		18.8	3.OG		28.0	3.OG		26.1
1.2.3-06.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-06.2		Vorzone	3.OG		6.9						
1.2.3-07	1.2.3.-07	Zimmer (3.7.0)	3.OG		18.5	3.OG		28.0	3.OG		25.7
1.2.3-07.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-07.2		Vorzone	3.OG		3.4						
1.2.3-08	1.2.3.-08	Zimmer (3.8.0)	3.OG		18.8	3.OG		28.0	3.OG		26.1
1.2.3-08.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-08.2		Vorzone	3.OG		4.2						
1.2.3-09	1.2.3.-09	Zimmer (3.9.0)	3.OG		18.5	3.OG		28.0	3.OG		25.7
1.2.3-09.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-09.2		Vorzone	3.OG		3.4						
1.2.3-10	1.2.3.-10	Zimmer (3.10.0)	3.OG		18.8	3.OG		28.0	3.OG		26.1
1.2.3-10.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-10.2		Vorzone	3.OG		6.9						
1.2.3-11	1.2.3.-11	Zimmer (3.11.0)	3.OG		18.5	3.OG		28.0	3.OG		25.7
1.2.3-11.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-11.2		Vorzone	3.OG		3.4						
1.2.3-12	1.2.3.-12	Zimmer (3.12.0)	3.OG		18.8	3.OG		28.0	3.OG		31.2
1.2.3-12.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-12.2		Vorzone	3.OG		6.9						
1.2.3-13	1.2.3.-13	Zimmer (3.13.0)	3.OG		21.4	3.OG		28.0	3.OG		29.5
1.2.3-13.1		Du/WC	3.OG		3.6						
1.2.3-13.2		Vorzone	3.OG		4.5						
1.2.3-14	1.2.3.-14	Zimmer (3.14.0)	3.OG		21.3	3.OG		28.0	3.OG		29.5
1.2.3-14.1		Du/WC	3.OG		3.6						
1.2.3-14.2		Vorzone	3.OG		4.5						
1.2.3-15	1.2.3.-15	Zimmer (3.15.0)	3.OG		20.4	3.OG		28.0	3.OG		27.5
1.2.3-15.1		Du/WC	3.OG		3.4						
1.2.3-15.2		Vorzone	3.OG		4.0						
1.2.3-16	1.2.3.-16	Zimmer (3.16.0)	3.OG		20.0	3.OG		28.0	3.OG		27.9
1.2.3-16.1		Du/WC	3.OG		3.5						
1.2.3-16.2		Vorzone	3.OG		4.4						
1.2.3-17	1.2.3.-17	Zimmer (3.17.0)	3.OG		20.0	3.OG		28.0	3.OG		27.7
1.2.3-17.1		Du/WC	3.OG		3.5						
1.2.3-17.2		Vorzone	3.OG		4.2						
	1.2.3.-18	Zimmer				3.OG		28.0	3.OG		28.0
	1.2.3.-19	Zimmer				3.OG		28.0	3.OG		28.0
	1.2.3-32	Aufenthalts- und Essraum inkl. Buffet				3.OG		32.0	3.OG		29.76
1.2.3-22	1.2.3.-21	Station (3.26.0) / Stationszimmer	3.OG		15.9	3.OG		24.0	3.OG		25.3
	1.2.3.-22	Büro Stationsleitung (1AP)				3.OG		12.0	3.OG		12.5
	1.2.3.-23	Büro Dokumentation / Lernende				3.OG		12.0	3.OG		12.5
1.2.3-24	1.2.3.-25	Putzraum	3.OG		4.1	3.OG		8.0	3.OG		7.5
1.2.3-25	1.2.3.-26	Ausguss / Ausgussraum	3.OG		6.8	3.OG		8.0	3.OG		8.7
1.2.3-26	1.2.3.-27	Reinigung / Sauber-Wäscheraum	3.OG		5.8	3.OG		8.0	3.OG	3	8.4
1.2.3-27	1.2.3.-28	Putzen / Entsorgungsraum	3.OG		7.6	3.OG		8.0	3.OG		7.7
	1.2.3.-29	Material- und Geräteraum				3.OG		20.0	3.OG		11.5
1.2.3-23	1.2.3.-24	WC / WC-Personal Damen	3.OG		2.0	3.OG		3.0	3.OG		3.0
	1.2.3.-30	WC-Personal Herren				3.OG		3.0	3.OG		3.0
	1.2.3.-31	WC-Besucher (behindertengerecht)				3.OG		4.0	3.OG		4.0
1.2.3-20		WHG, Zimmer (407)	4.OG		18.0						
1.2.3-21.3		Vorzone	4.OG		8.0						

FG	SOLL	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	IST-Zustand			SOLL-RP			RP gemäss MB		
			Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2
4.3		Gastronomie			167.4			196.0			209.2
4.3.1	4.3.1	Leitung Gastronomie / Büro Küchenchef (1AP)	EG		4.2	EG		8.0	EG		10.7
4.3.2	4.3.2	Produktionsküche / Lager + Kühlräume / Produktion Küche			163.2			176.0	EG		198.4
	4.3.2-01	Warenanlieferung				EG		p.m.	EG		p.m.
4.3.2-06	4.3.2-02	Economat / Tageseconomat	EG		5.9	EG		6.0	EG		139.1
4.3.2-03	4.3.2-03	Kühlraum 1 / Tageskühlraum	EG		3.0	EG		6.0			
4.3.2-04	4.3.2-04	Kühlraum2	EG		4.7						
	4.3.2-04	Rüsterei				EG		8.0			
4.3.2-01	4.3.2-05	Küche / Warme Küche	EG		49.7	EG		36.0			
	4.3.2-06	Kalte Küche				EG		16.0			
	4.3.2-07	Pâtisserie				EG		8.0			
	4.3.2-08	Kaffeeküche				EG		8.0			
	4.3.2-09	Abwäscherei / Plonge inkl. Wagenabstellplatz				EG		28.0			
4.3.2-02		Spülen, Frühstück	EG		21.4						
4.3.2-05		Vorzone Kühlräume	EG		3.2						
4.3.2-07		Lager	EG		17.1						
	4.3.3	Lager / Kühlräume Küche									
4.3.2-08	4.3.3-01	Lager / Lager Lebensmittel	UG		30.7	UG		12.0	UG		27.5
	4.3.3-02	Lager Obst / Gemüse				UG		8.0			
	4.3.3-03	Lager Getränke und Getränke-Leergut				UG		8.0			
4.3.2-09	4.3.3-04	Lager / Kühlraum Fleischprodukte	UG		27.5	UG		6.0	UG		9.3
	4.3.3-06	Kühlraum Milch- und Milchprodukte				UG		4.0			
	4.3.3-05	Kühlraum Gemüse / Früchte				UG		6.0	UG		5.3
	4.3.3-07	Kühlzelle Speisereste Küche (vor Warenanlieferung)				UG		p.m.			
	4.3.3-08	Tiefkühlzelle				UG		8.0	UG		7.1
	4.3.3-09	Lager Putzmittel Küche				UG		8.0	UG		10.1

FG	SOLL	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	IST-Zustand			SOLL-RP		RP gemäss MB		
			Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2	Anzahl Räume	Total Fläche	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2
8		BETRIEBSFREMDE BEREICHE			1'601.3		0.0			0.0
8.1		Sekretariat Alterswohnungen Waldeggstr. 28			0.0		0.0			0.0
8.2		Alterswohnungen Waldeggstrasse 28			1'493.5		0.0			0.0
		Wohn- und Pflegebereich			1'455.8					
		Bewohnerbereich			37.7					
8.2-01		Wohnung (EG 11- 16)	EG							
8.2-01.1		Zimmer (EG 16)	EG		20.0					
8.2-01.2		Entrée / Wohnen (EG 11 / EG 12)	EG		22.4					
8.2-01.3		Küche / Essen (EG 13 / EG 14)	EG		10.0					
8.2-01.4		DU / WC (EG 15)	EG		5.0					
8.2-01.5		Vorzone	EG		4.0					
8.2-02		Wohnung (EG 21 - 26)	EG							
8.2-02.1		Zimmer (EG 22)	EG		16.5					
8.2-02.2		Entrée / Wohnen (EG 21 / EG 23)	EG		27.5					
8.2-02.3		Küche / Essen (EG 24 / EG 25)	EG		10.0					
8.2-02.4		DU / WC (EG 26)	EG		5.0					
8.2-03		Wohnung (EG 31 - 36)	EG							
8.2-03.1		Zimmer (EG 32)	EG		16.5					
8.2-03.2		Entrée / Wohnen (EG 31 / EG 33)	EG		27.5					
8.2-03.3		Küche / Essen (EG 34 / EG 35)	EG		10.0					
8.2-03.4		DU / WC (EG 36)	EG		5.0					
8.2-04		Wohnung (EG 41- 46)	EG							
8.2-04.1		Zimmer (EG 46)	EG		20.0					
8.2-04.2		Entrée / Wohnen (EG 41 / EG 42)	EG		22.4					
8.2-04.3		Küche / Essen (EG 43 / EG 44)	EG		10.0					
8.2-04.4		DU / WC (EG 45)	EG		5.0					
8.2-04.5		Vorzone	EG		4.0					
8.2-05		Wohnung (01 11- 01 16)	1.OG							
8.2-05.1		Zimmer (01 16)	1.OG		20.0					
8.2-05.2		Entrée / Wohnen (01 11 / 01 12)	1.OG		22.4					
8.2-05.3		Küche / Essen (01 13 / 01 14)	1.OG		10.0					
8.2-05.4		DU / WC (01 15)	1.OG		5.0					
8.2-05.5		Vorzone	1.OG		4.0					
8.2-06		Wohnung (01 21- 01 26)	1.OG							
8.2-06.1		Wohnen / Schlafen (01 22 / 01 23)	1.OG		16.7					
8.2-06.2		Küche / Essen (01 24 / 01 25)	1.OG		10.0					
8.2-06.3		DU / WC (01 26)	1.OG		5.0					
8.2-06.4		Entrée (01 21)	1.OG		4.3					
8.2-07		Wohnung (01 31- 01 37)	1.OG							
8.2-07.1		Zimmer (01 36)	1.OG		19.2					
8.2-07.2		Entrée / Wohnen (01 31 / 01 32)	1.OG		22.4					
8.2-07.3		Küche / Essen (01 33 / 01 34)	1.OG		10.0					
8.2-07.4		DU / WC (01 37)	1.OG		4.4					
8.2-07.5		Reduit (01 35)	1.OG		5.0					
8.2-07.6		Vorzone	1.OG		3.0					
8.2-08		Wohnung (01 41- 01 47)	1.OG							
8.2-08.1		Zimmer (01 46)	1.OG		19.2					
8.2-08.2		Entrée / Wohnen (01 41 / 01 42)	1.OG		22.4					
8.2-08.3		Küche / Essen (01 43 / 01 44)	1.OG		10.0					
8.2-08.4		DU / WC (01 47)	1.OG		4.4					
8.2-08.5		Reduit (01 45)	1.OG		5.0					
8.2-08.6		Vorzone	1.OG		3.0					
8.2-09		Wohnung (01 51- 01 56)	1.OG							
8.2-09.1		Wohnen / Schlafen (01 52 / 01 53)	1.OG		16.7					
8.2-09.2		Küche / Essen (01 54 / 01 55)	1.OG		10.0					
8.2-09.3		DU / WC (01 56)	1.OG		5.0					
8.2-10.4		DU / WC (01 65)	1.OG		5.0					
8.2-11.1		Zimmer (02 16)	2.OG		20.0					
8.2-11.2		Entrée / Wohnen (02 11 / 02 12)	2.OG		22.4					
8.2-11.3		Küche / Essen (02 13 / 02 14)	2.OG		10.0					
8.2-11.4		DU / WC (02 15)	2.OG		5.0					
8.2-11.5		Vorzone	2.OG		4.0					

8.2-12	Wohnung (02 21- 02 26)	2.OG							
8.2-12.1	Wohnen / Schlafen (02 22 / 02 23)	2.OG	16.7						
8.2-12.2	Küche / Essen (02 24 / 02 25)	2.OG	10.0						
8.2-12.3	DU / WC (02 26)	2.OG	5.0						
8.2-12.4	Entrée (02 21)	2.OG	4.3						
8.2-13	Wohnung (02 31- 02 37)	2.OG							
8.2-13.1	Zimmer (02 36)	2.OG	19.2						
8.2-13.2	Entrée / Wohnen (02 31 / 02 32)	2.OG	22.4						
8.2-13.3	Küche / Essen (02 33 / 02 34)	2.OG	10.0						
8.2-13.4	DU / WC (02 37)	2.OG	4.4						
8.2-13.5	Reduit (02 35)	2.OG	5.0						
8.2-13.6	Vorzone	2.OG	3.0						
8.2-14	Wohnung (02 41- 02 47)	2.OG							
8.2-14.1	Zimmer (02 46)	2.OG	19.2						
8.2-14.2	Entrée / Wohnen (02 41 / 02 42)	2.OG	22.4						
8.2-14.3	Küche / Essen (02 43 / 02 44)	2.OG	10.0						
8.2-14.4	DU / WC (02 47)	2.OG	4.4						
8.2-14.5	Reduit (02 45)	2.OG	5.0						
8.2-14.6	Vorzone	2.OG	3.0						
8.2-15	Wohnung (02 51- 02 56)	2.OG							
8.2-15.1	Wohnen / Schlafen (02 52 / 02 53)	2.OG	16.7						
8.2-15.2	Küche / Essen (02 54 / 02 55)	2.OG	10.0						
8.2-15.3	DU / WC (02 56)	2.OG	5.0						
8.2-15.4	Entrée (02 51)	2.OG	4.3						
8.2-16	Wohnung (02 61- 02 66)	2.OG							
8.2-16.1	Zimmer (02 66)	2.OG	20.0						
8.2-16.2	Entrée / Wohnen (02 61 / 02 62)	2.OG	22.4						
8.2-16.3	Küche / Essen (02 63 / 02 64)	2.OG	10.0						
8.2-16.4	DU / WC (02 65)	2.OG	5.0						
8.2-16.5	Vorzone	2.OG	4.0						
8.2-17	Wohnung (03 11- 03 18)	3.OG							
8.2-17.1	Zimmer (03 18)	3.OG	20.0						
8.2-17.2	Zimmer (03 13)	3.OG	15.0						
8.2-17.3	Entrée / Wohnen (03 11 / 03 14)	3.OG	25.0						
8.2-17.4	Küche / Essen (03 15 / 03 16)	3.OG	9.0						
8.2-17.5	DU / WC (03 17)	3.OG	5.0						
8.2-17.6	Reduit (03 12)	3.OG	4.3						
8.2-17.7	Vorzone	3.OG	3.8						
8.2-18	Wohnung (03 21- 03 29)	3.OG							
8.2-18.1	Zimmer (03 28)	3.OG	19.3						
8.2-18.2	Zimmer (03 23)	3.OG	15.3						
8.2-18.3	Entrée / Wohnen (03 21 / 03 24)	3.OG	22.1						
8.2-18.4	Küche / Essen (03 25 / 03 26)	3.OG	10.0						
8.2-18.5	DU / WC (03 29)	3.OG	5.0						
8.2-18.6	Reduit (03 27)	3.OG	2.5						
8.2-18.7	Reduit (03 22)	3.OG	4.6						
8.2-18.8	Vorzone	3.OG	4.5						
8.2-19	Wohnung (03 31- 03 39)	3.OG							
8.2-19.1	Zimmer (03 38)	3.OG	19.3						
8.2-19.2	Zimmer (03 33)	3.OG	15.3						
8.2-19.3	Entrée / Wohnen (03 31 / 03 34)	3.OG	22.1						
8.2-19.4	Küche / Essen (03 35 / 03 36)	3.OG	10.0						
8.2-19.5	DU / WC (03 39)	3.OG	5.0						
8.2-19.6	Reduit (03 37)	3.OG	2.5						
8.2-19.7	Reduit (03 32)	3.OG	4.6						
8.2-19.8	Vorzone	3.OG	4.5						
8.2-20	Wohnung (03 41- 03 48)	3.OG							
8.2-20.1	Zimmer (03 18)	3.OG	20.0						
8.2-20.2	Zimmer (03 13)	3.OG	15.0						
8.2-20.3	Entrée / Wohnen (03 11 / 03 14)	3.OG	25.0						
8.2-20.4	Küche / Essen (03 15 / 03 16)	3.OG	9.0						
8.2-20.5	DU / WC (03 17)	3.OG	5.0						
8.2-20.6	Reduit (03 12)	3.OG	4.3						
8.2-20.7	Vorzone	3.OG	3.8						
8.2-21	Wohnung (DG 11 - DG 19b)	DG							
8.2-21.1	Zimmer (DG 13)	DG	20.0						
8.2-21.2	Zimmer (DG 15)	DG	13.8						
8.2-21.3	Zimmer (DG 16)	DG	11.7						
8.2-21.4	Wohnen (DG 17)	DG	15.0						
8.2-21.5	Küche / Essen (DG 18 / DG 19)	DG	18.4						
8.2-21.6	Bad (DG 14)	DG	4.8						
8.2-21.7	WC (DG 12)	DG	3.1						

ANHANG II

IST- UND SOLLRAUMPROGRAMM 48 ZUSÄTZLICHE PFLEGE BETTEN

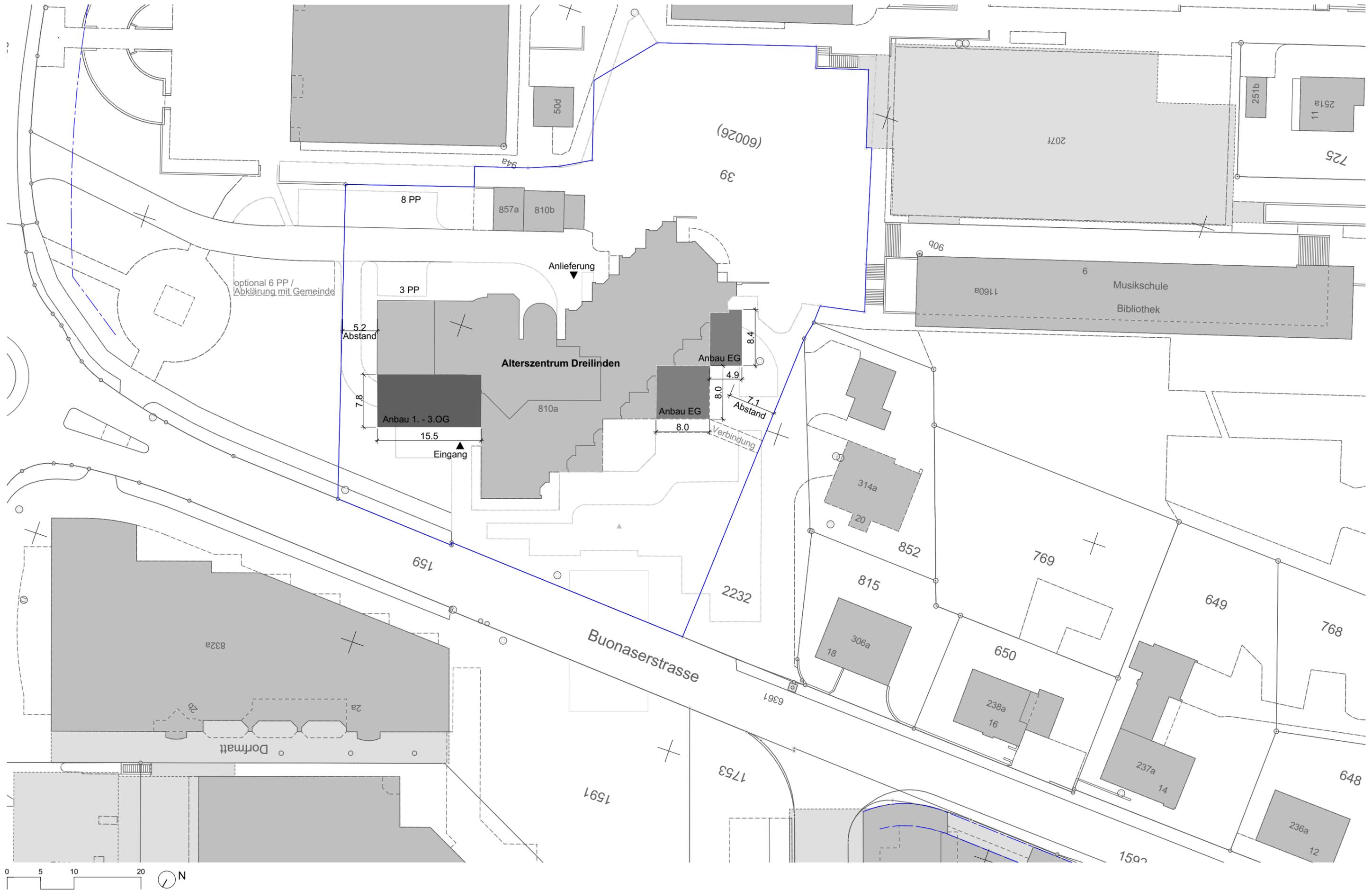


FG	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	SOLL-RP			RP gemäss MB Wohnen		
		Fläche pro Einheit	Anz.	Total Fläche	Fläche pro Einheit	Anz.	Total Nutz- fläche m2
	Überbauung Areal Buonaserstrasse			5'380.0			3'389.0
1	Wohnen mit Service			2'592.0			2'076.0
1.1	Alterswohnungen (umwandelbar zu Pflegezimmer)						
1.1.1	1.5- Zimmer-Wohnungen I			712.0			600.0
	1.5-Zimmer-Wohnung	40.0	16	640.0			
	2-Zimmer-Wohnung				66.0	8	528.0
	3-Zimmer-Wohnung				72.0	1	72.0
	Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile			24.0			
	Stützpunkt Pflegedienst			12.0			
	Putzraum			8.0			
	Ausguss			8.0			
	Lager Material			16.0			
	WC-Besucher (behindertengerecht)			4.0			
1.1.2	1.5- Zimmer-Wohnungen II			712.0			600.0
	1.5-Zimmer-Wohnung (40 m2)	40.0	16	640.0			
	2-Zimmer-Wohnung				66.0	8	528.0
	3-Zimmer-Wohnung				72.0	1	72.0
	Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile			24.0			
	Stützpunkt Pflegedienst			12.0			
	Putzraum			8.0			
	Ausguss			8.0			
	Lager Material			16.0			
	WC-Besucher (behindertengerecht)			4.0			
1.1.3	1.5- Zimmer-Wohnungen III			712.0			600.0
	1.5-Zimmer-Wohnung (40 m2)	40.0	16	640.0			
	2-Zimmer-Wohnung				66.0	8	528.0
	3-Zimmer-Wohnung				72.0	1	72.0
	Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile			24.0			
	Stützpunkt Pflegedienst			12.0			
	Putzraum			8.0			
	Ausguss			8.0			
	Lager Material			16.0			
	WC-Besucher (behindertengerecht)			4.0			
1.1.4	Gemeinsam genutzte Räume, Keller			456.0			276.0
	Geschossfläche: 885 m2, Nutzfläche 65%: 575 m2						
	Kellerabteil pro Wohnung		48	384.0	8.0	27	216.0
	Waschküche			16.0	16.0	1	16.0
	Trockenraum			20.0	20.0	1	20.0
	Veloraum			12.0			
	Möbellager			24.0	24.0	1	24.0
	Werkstatt TD						
	Technikräume gemäss Projekt			p.m.			

ANHANG III

KONZEPTPLAN DER ANPASSUNG DER BESTEHENDEN BAUTEN DES ZENTRUMS DREILINDEN AN DAS SOLL-RAUMPROGRAMM



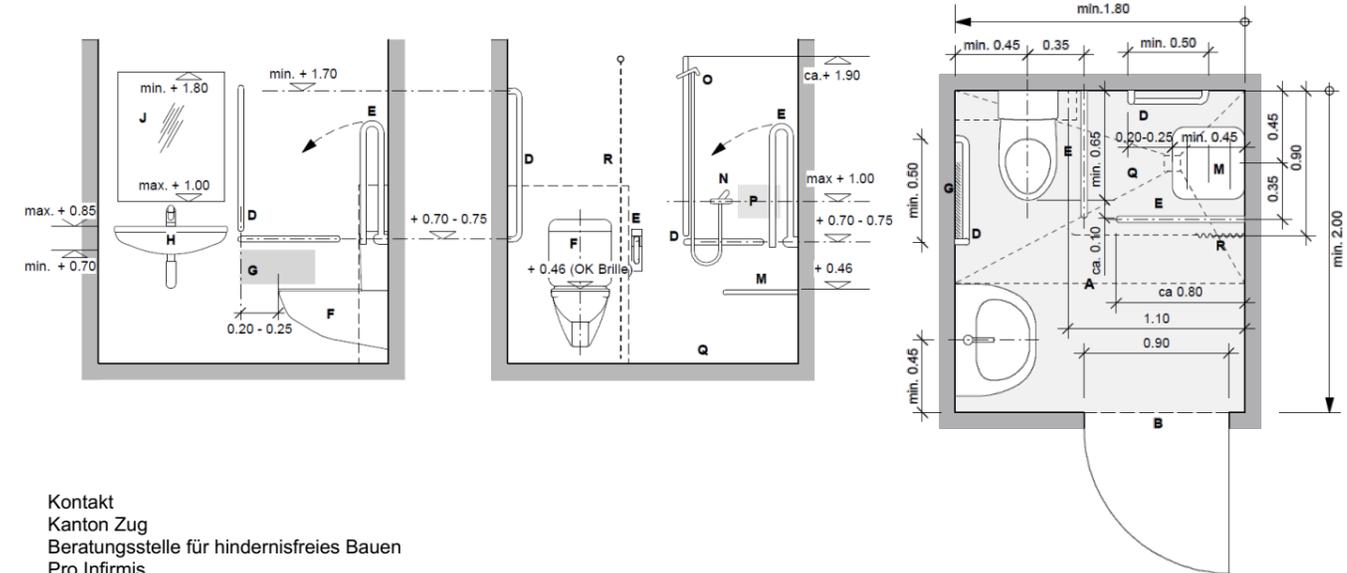


Zusammenstellung Richtlinien für stationäre Pflegeinstitutionen, Kanton Zug

Beschrieb	Angaben	Kapitel	Seite
Verkehrswege mit Pflegebetten	min. Breite 1.80 m	2. Verkehrswege	8/18
Verkehrswege mit Ausweichstellen für Pflegebetten	min. Breite 2.25 m	2. Verkehrswege	8/18
Türen zu Räumen mit Pflegebetten	min. lichte Türbreite 1.20 m	2. Verkehrswege	9/18
Grösse 1-Bettzimmer (ohne Nasszelle und Vorzone)	min. 17m ²	3. Patientenzimmer	9/18
Grösse 2-Bettzimmer (ohne Nasszelle und Vorzone)	min. 23m ²	3. Patientenzimmer	9/18
Zimmerbreite je Zimmer	min. 3.60 m	3. Patientenzimmer	9/18
	1 behindertengerechte Nasszelle	3. Patientenzimmer	10/18
Rollstuhlgängiges öffentliches WC nahe Speisesaal und Aufenthaltsraum	stationäre Pflegeinstitution ab 8 Pflegebetten	5. Funktionsräume	11/18
behindertengerechtes Badezimmer (min. 20m ²) mit 3 Seiten freistehenden Hebewanne, höhenverstellbarem Waschbecken und WC	Pflegeinstitution mit intensiver Betreuung von 8 -14 Menschen	5. Funktionsräume	12/18

Quelle:
Richtlinien für stationäre Pflegeinstitutionen Kanton Zug,
Allgemeine Zulassungskriterien, Formular A

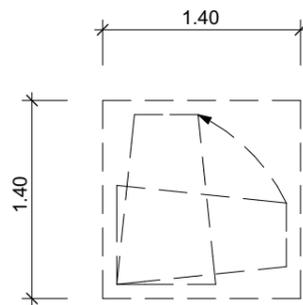
Richtlinien für rollstuhlgerechter Dusche/WC-Raum für Sonderbauten



Kontakt
Kanton Zug
Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen
Pro Infirmis
Geschäftsstelle Uri Schwyz Zug
Baarerstrasse 43
6300 Zug
Tel. 058 775 23 28
Beat Husmann
beat.husmann@proinfirmis.ch

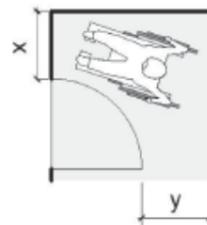
- Legende**
- A Bodenfläche min. 1.80 x 2.00 m
 - B Flügeltüren nach aussen öffnend (kein Türschliesser) oder Schiebetüre
 - D Horizontale und vertikale Haltestange an der Wand oder L-förmige Haltestange
 - E Klappgriff, mit einer Hand bedienbar
 - F Wandklosett vorzugsweise höhenverstellbar
 - G Papierhalter unter Haltestange
 - H Unterfahrbarer Waschtisch mit gerundeten Ecken
 - J fest montierter Spiegel oder Spiegelschrank
 - M Duschsitz
 - N Einhebelmischer
 - O Brause höhenverstellbar an vertikaler Haltestange
 - D, keine separate Gleitstange
 - P Seifenablage
 - Q Duschbereich ohne Absätze, Entwässerung mit Rinnen/Rosten oder Bodenablauf mit max. 2 % Gefälle. Entwässerungsbereich min. 0.2 m grösser als Duschbereich
 - R Duschvorhang
- Anordnung auch spiegelbildlich

Für Rollstuhlfahrer: Bewegungsflächen



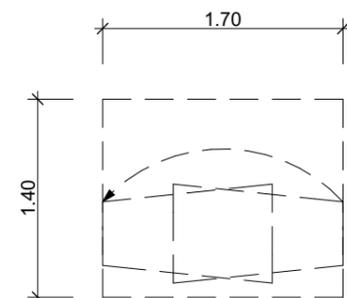
Bewegungsfläche Rollstuhlfahrer
90° Drehung
1.40 m x 1.40 m
Quelle: hindernisfrei-bauen.ch
Merkblatt 1/85

Freiflächen vor Türen

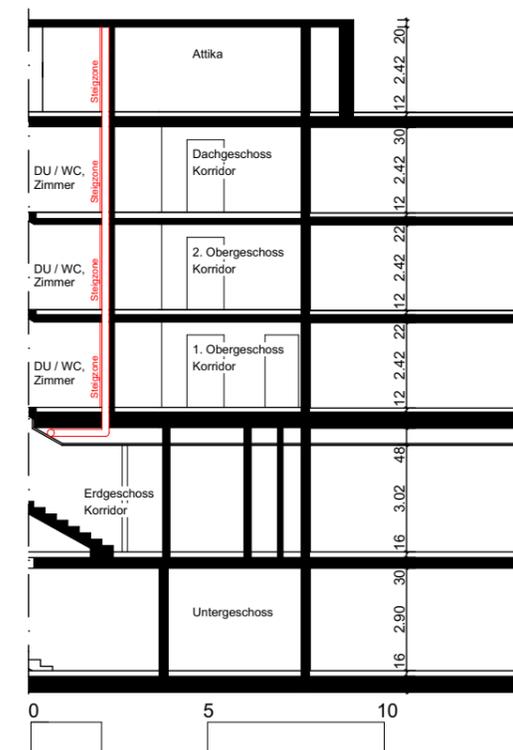
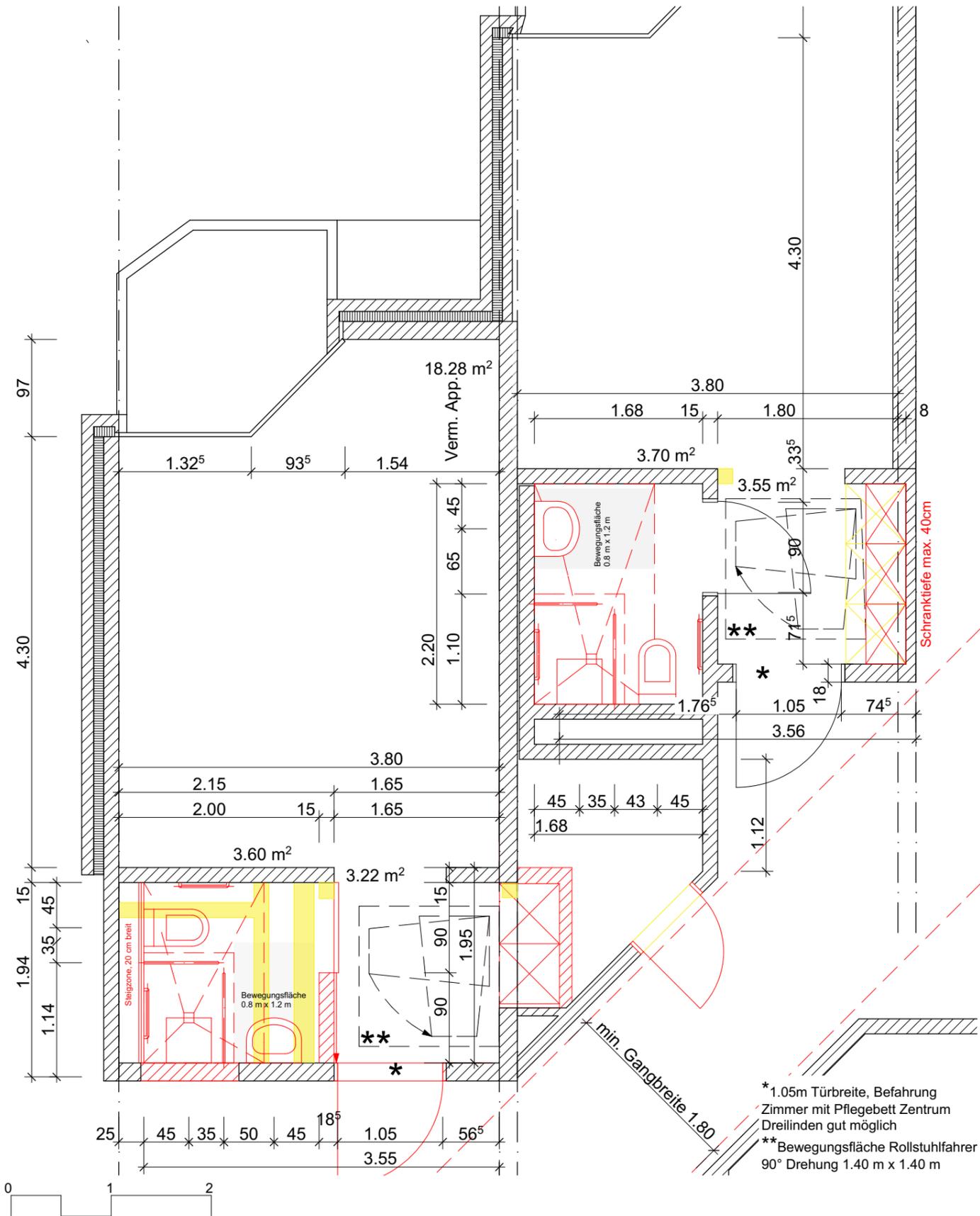


x = min. 0.60 m
x + y = min. 1.20 m

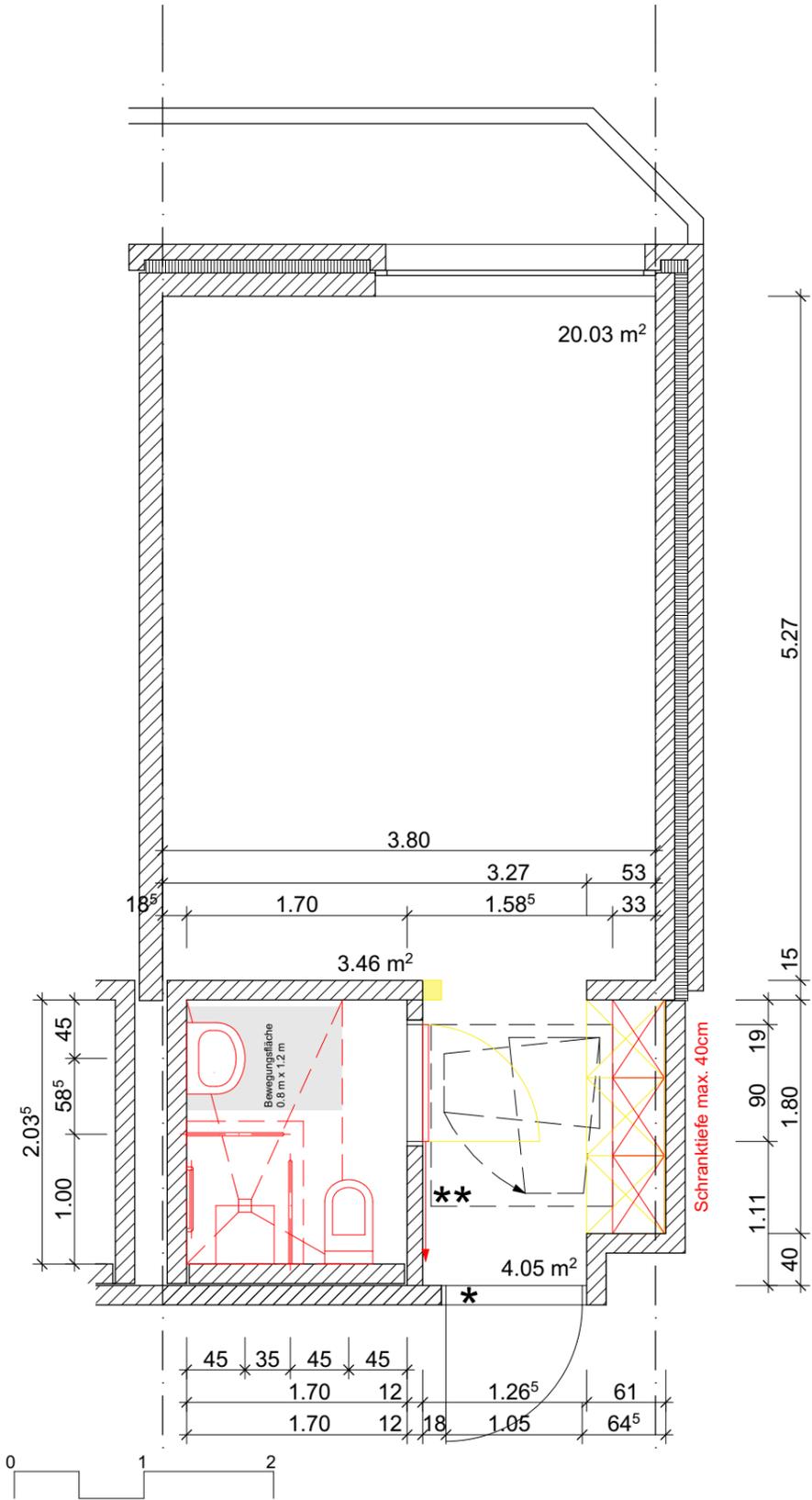
Quelle:
Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten,
Bundesamt für Wohnungswesen



Bewegungsfläche Rollstuhlfahrer
180° Drehung
1.40 m x 1.70 m
Quelle: hindernisfrei-bauen.ch
Merkblatt 1/85

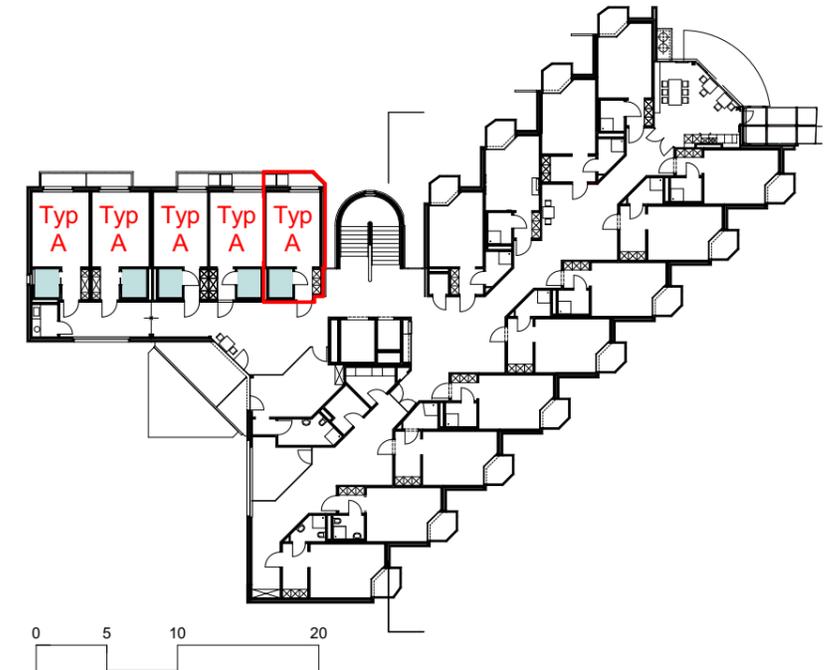


Bestand
 Abbruch
 Neu



Grundriss Bad **Typ A**, 2. OG, M 1:50

* 1.05m Türbreite, Befahrung
Zimmer mit Pflegebett Zentrum
Dreilinden gut möglich
** Bewegungsfläche Rollstuhlfahrer
90° Drehung 1.40 m x 1.40 m

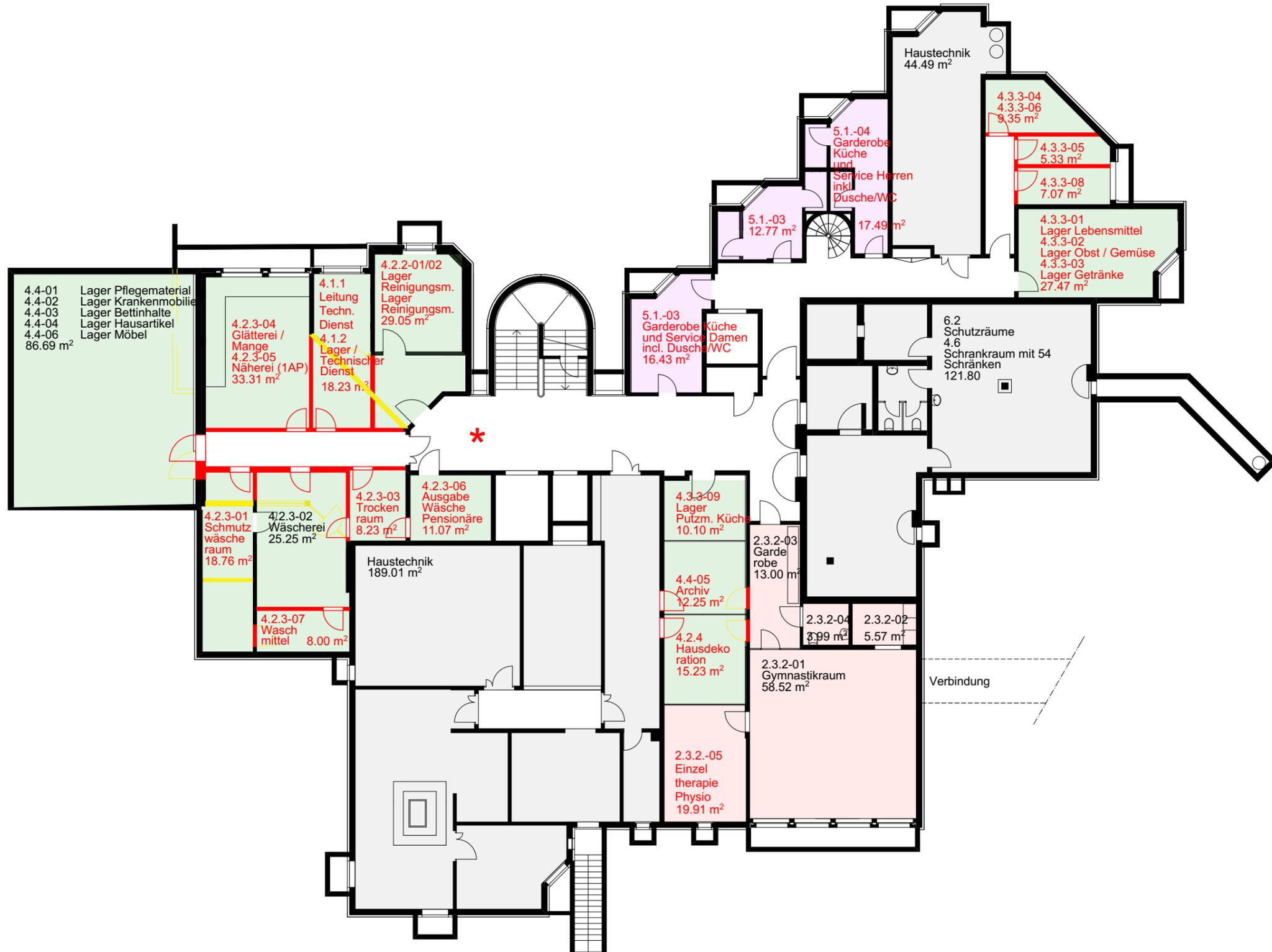


Übersicht **Typ A** Grundriss 2. OG, M 1:500



Schemaschnitt, M 1:200

Bestand
 Abbruch
 Neu



- neue / umgenutzte Räume:
- 2.3.2-05 Einzeltherapie Physio
 - 4.1.1 Leitung Technischer Dienst
 - 4.1.2 Werkstatt Technischer Dienst
 - 4.2.2-01 Lager Reinigungsmaschinen
 - 4.2.2-02 Lager Reinigungsmittel
 - 4.2.3-01 Schmutzwäscheraum
 - 4.2.3-02 Wäscherei
 - 4.2.3-03 Trockenraum
 - 4.2.3-04 Glättere / Mange
 - 4.2.3-05 Näherei (1AP)
 - 4.2.3-06 Ausgabe Wäscherei Pensionäre
 - 4.2.4 Hausdecoration
 - 4.3.3-01 Lager Lebensmittel
 - 4.3.3-02 Lager Obst / Gemüse
 - 4.3.3-03 Lager Getränke
 - 4.3.3-04 Kühlraum Fleischprodukte
 - 4.3.3-05 Kühlraum Gemüse / Obst
 - 4.3.3-06 Kühlraum Milchprodukte
 - 4.3.3-08 Tiefkühlzelle
 - 4.3.3-09 Lager Putzmittel Küche
 - 4.4-05 Archiv

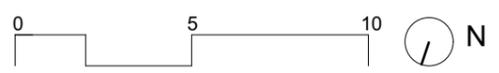
- bestehende Räume:
- 2.3.2-01 Gymnastikraum
 - 2.3.2-02 Abstell
 - 2.3.2-03 Garderobe
 - 2.3.2-04 Behinderten WC
 - 4.4-01 Lager Pflegematerial
 - 4.4-02 Lager Krankenmobilen
 - 4.4-03 Lager Bettinhalte
 - 4.4-04 Lager Hausartikel
 - 4.4-06 Lager Möbel
 - 6.2/4.6 Schutzräume/Abstellräume für Bewohnereigentum mit 54 Schränken

- Abweichungen zu SOLL-Raumprogramm:
- 4.2.2-01/02 Lager Reinigungsmaschinen
Lager Reinigungsmittel, 9.5 m2
 - 4.3.3 Kühlraum inkl. Lager Leergut, 12 m2

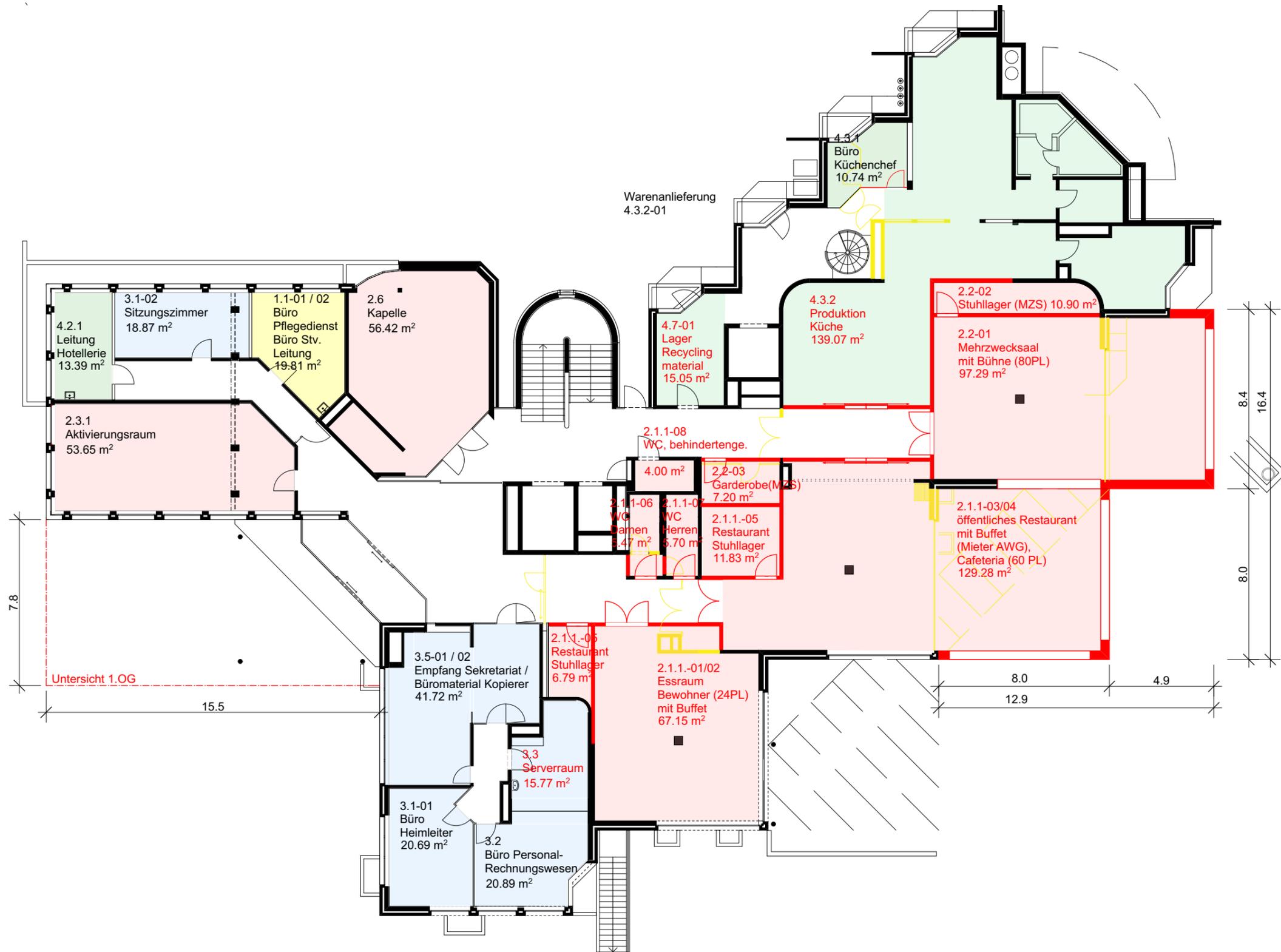
***** Brandschutz zu prüfen

1	WOHN- UND PFLEGEBEREICH
2	BEWOHNERBEREICH
3	ADMINISTRATIVER BEREICH
4	VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH
5	PERSONALEINRICHTUNGEN
6	HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
8	BETRIEBSFRENDE BEREICHE

—	Bestand
—	Abbruch
—	Neu



Grundriss SOLL UG, M 1:50



- neue / umgenutzte Räume:
- 2.1.1-01/02 Essraum Bewohner mit Buffet
 - 2.1.1-03/04 öffentliches Restaurant mit Buffet
 - 2.1.1-05 Restaurant Stuhllager
 - 2.1.1-06 WC-Damen
 - 2.1.1-07 WC-Herren
 - 2.1.1-08 WC-Behindertengerecht
 - 2.2-01 Mehrzwecksaal mit Bühne
 - 2.2-02 Mehrzwecksaal Stuhllager
 - 2.2-03 Garderobe
 - 3.3 Serverraum
 - 4.2.1 Leitung Hauswirtschaft Hotellerie
 - 4.3.2 Produktion Küche
 - 4.7-01 Lager Recyclingmaterial

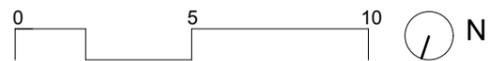
- bestehende Räume:
- 1.1-01 Büro Pflegeleitung
 - 1.1-02 Büro Stv. Leitung
 - 2.3.1 Aktivierungsraum
 - 2.6 Kapelle
 - 3.1-01 Büro Heimleiter
 - 3.1-02 Sitzungszimmer
 - 3.2 Büro Personal Rechnungswesen
 - 4.3.1 Büro Küchenchef

- Abweichungen zu SOLL-Raumprogramm:
- 1.1-01/02 Büro Pflegedienst / Büro Stv. Leitung, 12 m²
 - 2.1.1-05 Stuhllager, 5 m²
 - 2.2-05 Lese- Spielzimmer mit Cheminée, 24 m²

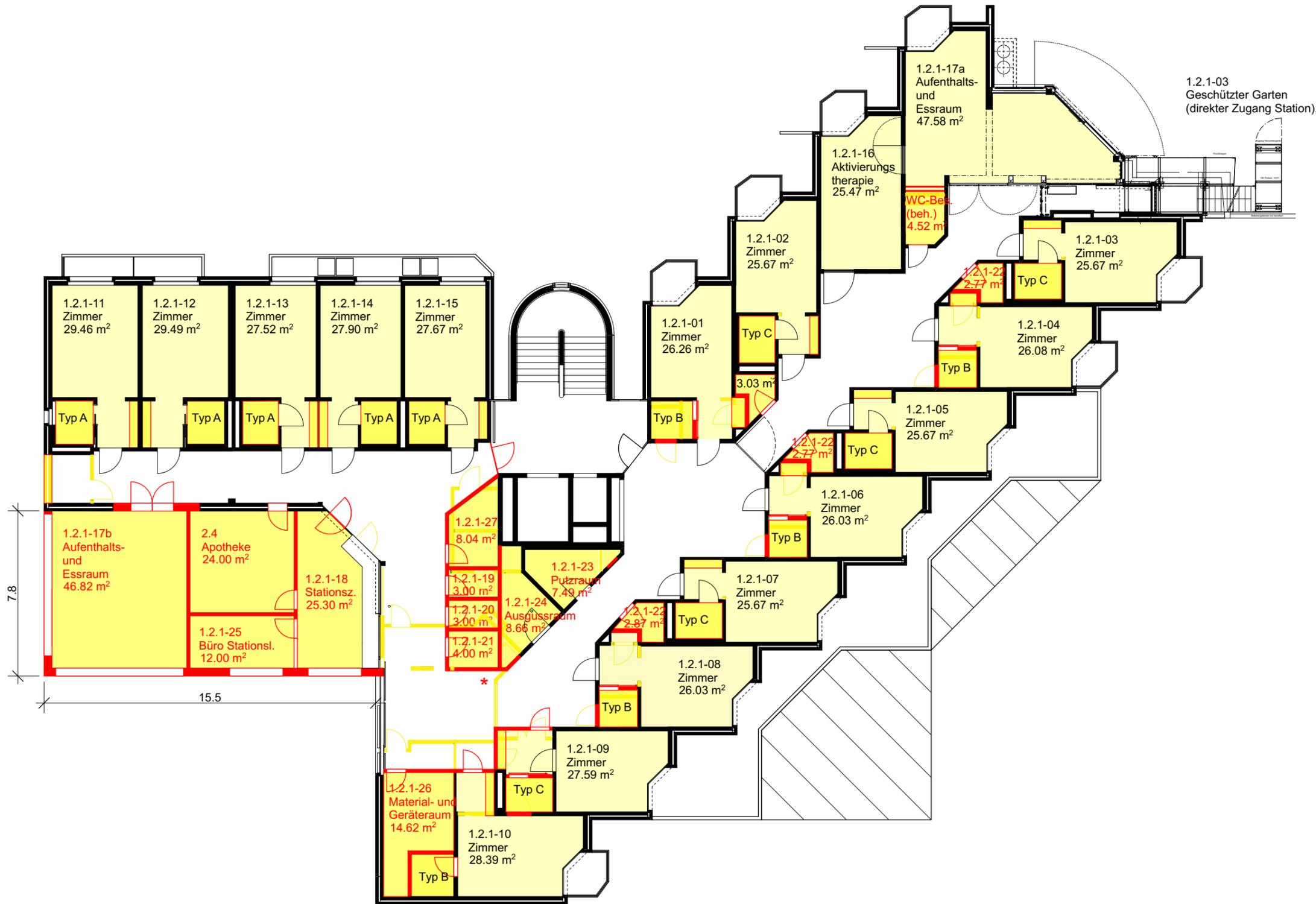
* Brandschutz zu prüfen

- 1 WOHN- UND PFLEGEBEREICH
- 2 BEWOHNERBEREICH
- 3 ADMINISTRATIVER BEREICH
- 4 VER- UND ENTSORGBEREICH
- 5 PERSONALEINRICHTUNGEN
- 6 HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
- 8 BETRIEBSFREMDE BEREICHE

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Grundriss SOLL EG, M 1:50



- neue / umgenutzte Räume:
- 1.2.1-17b Aufenthalts- und Essraum
 - 1.2.1-18 Stationszimmer
 - 1.2.1-25 Büro Stationsleitung
 - 1.2.1-26 Material- und Geräteraum
 - 1.2.1-27 Entsorgungsraum
 - 1.2.1-22 Sauber-Wäscheraum
 - 1.2.1-23 Putzraum
 - 1.2.1-24 Ausgussraum
 - 1.2.1-19 WC-Personal Herren
 - 1.2.1-20 WC-Personal Damen
 - 1.2.1-21 WC-Besucher behindertenge.
 - 2.4 Apotheke
 - Nasszellen Typ A, B und C

- bestehende Räume:
- 1.2.1-01-15 Zimmer
 - 1.2.1-17a Aufenthalts- und Essraum
 - 1.2.1-16 Aktivierungstherapie

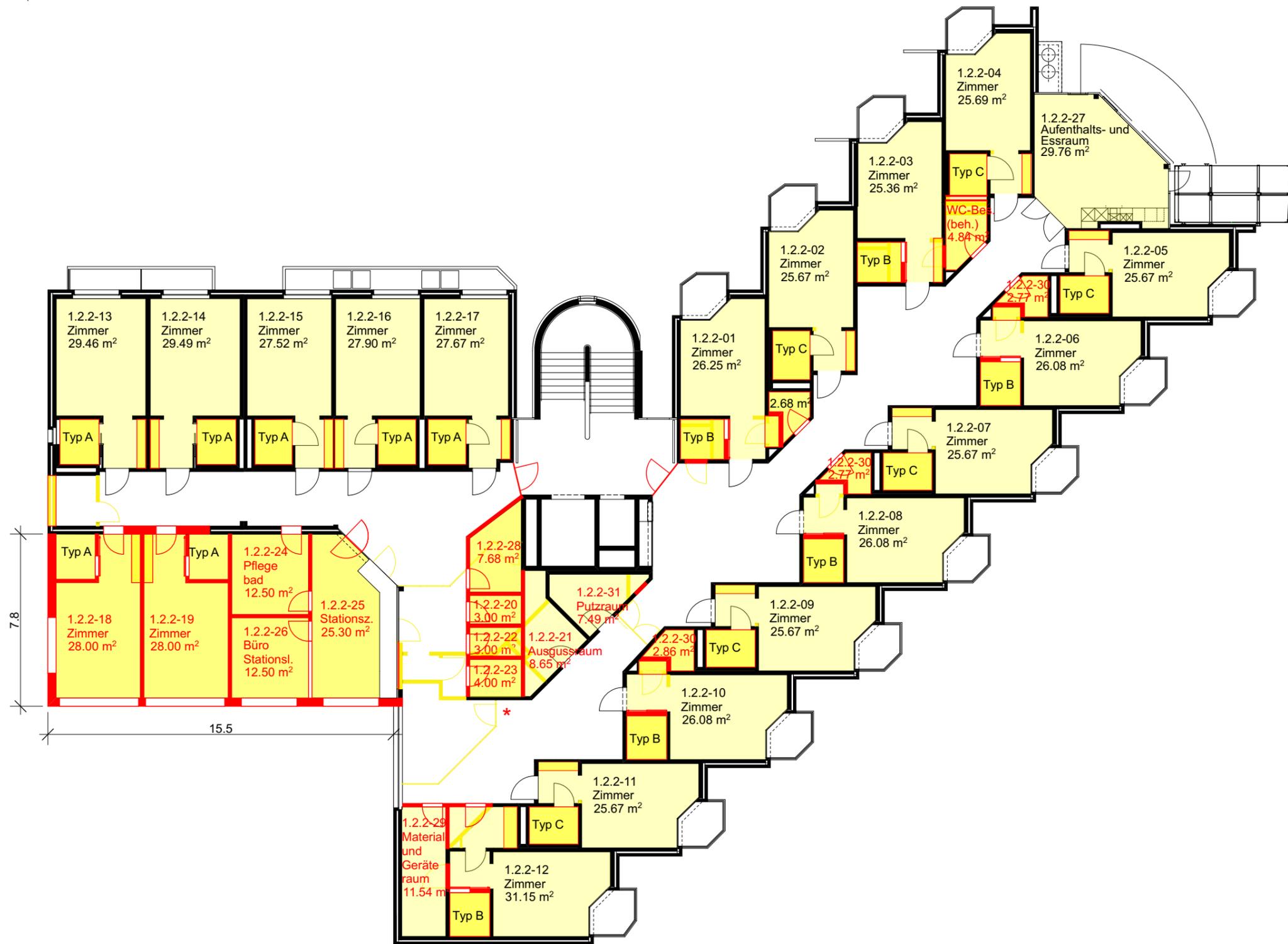
* Brandschutz zu prüfen

1	WOHN- UND PFLEGEBEREICH
2	BEWOHNERBEREICH
3	ADMINISTRATIVER BEREICH
4	VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH
5	PERSONALEINRICHTUNGEN
6	HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
8	BETRIEBSFREMDE BEREICHE

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Grundriss SOLL 1.OG, M 1:50



- neue / umgenutzte Räume:
- 1.2.2-18-19 Zimmer
 - 1.2.2-24 Pflegebad
 - 1.2.2-25 Stationszimmer
 - 1.2.2-26 Büro Stationsleitung
 - 1.2.2-28 Entsorgungsraum
 - 1.2.2-30 Sauber-Wäscheraum
 - 1.2.2-31 Putzraum
 - 1.2.2-21 Ausgussraum
 - 1.2.2-29 Material- und Geräteraum
 - 1.2.2-20 WC-Personal Herren
 - 1.2.2-22 WC-Personal Damen
 - 1.2.2-23 WC-Besucher behindertenge.
 - Nasszellen Typ A, B und C

- bestehende Räume:
- 1.2.3-01-17 Zimmer
 - 1.2.2-27 Aufenthalts- und Essraum

* Brandschutzabschnitte zu prüfen

1	WOHN- UND PFLEGEBEREICH
2	BEWOHNERBEREICH
3	ADMINISTRATIVER BEREICH
4	VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH
5	PERSONALEINRICHTUNGEN
6	HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
8	BETRIEBSFREMDE BEREICHE

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Grundriss SOLL 2.OG, M 1:50



- neue / umgenutzte Räume:
- 1.2.3-18-19 Zimmer
 - 1.2.3-21 Stationszimmer
 - 1.2.3-22 Büro Stationsleitung
 - 1.2.3-23 Büro Dokumentation / Lernende
 - 1.2.3-25 Putzraum
 - 1.2.3-26 Ausgussraum
 - 1.2.3-27 Sauber-Wäscheraum
 - 1.2.3-28 Entsorgungsraum
 - 1.2.3-29 Material- und Geräteraum
 - 1.2.3-24 WC-Personal Herren
 - 1.2.3-30 WC-Personal Damen
 - 1.2.3-31 WC-Besucher behindertenge. Nasszellen Typ A, B und C

- bestehende Räume:
- 1.2.3-01 bis 17 Zimmer
 - 1.2.3-32 Aufenthalts- und Essraum inkl. Buffet

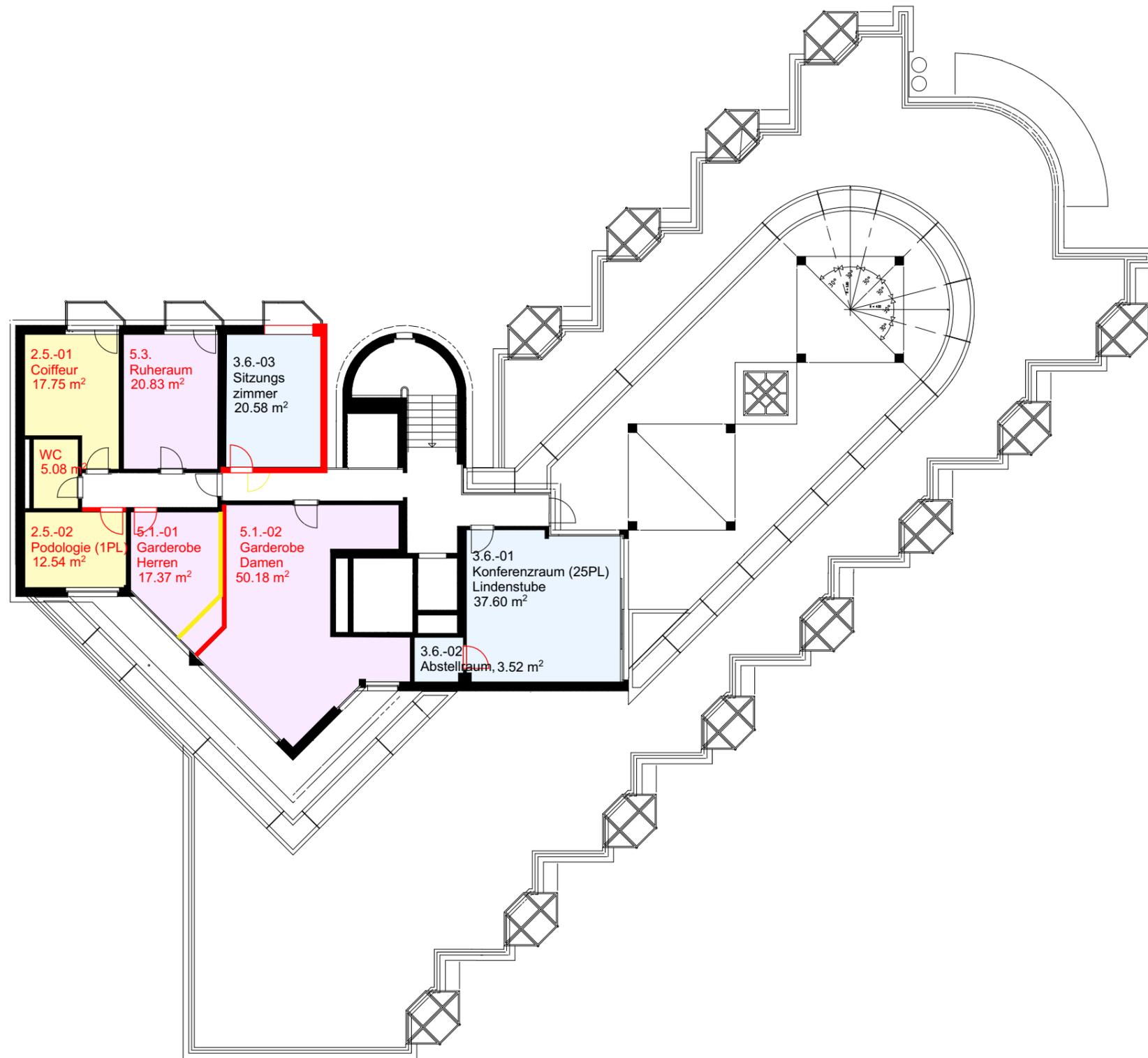
* Brandschutzabschnitte zu prüfen

1	WOHN- UND PFLEGEBEREICH
2	BEWOHNERBEREICH
3	ADMINISTRATIVER BEREICH
4	VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH
5	PERSONALEINRICHTUNGEN
6	HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
8	BETRIEBSFREMDE BEREICHE

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Grundriss SOLL 3.OG, M 1:50



- neue / umgenutzte Räume:
- 2.5-01 Coiffeur
 - 2.5-02 Podologie
 - 3.6-03 Sitzungszimmer (4 PL)
 - 5.1-01 Garderobe Pflegepersonal Herren
 - 5.1-02 Garderobe Pflegepersonal Damen
 - 5.3 Ruheraum Personal
WC-behindertengerecht

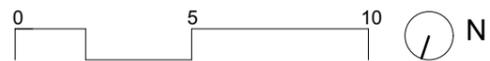
- bestehende Räume:
- 3.6-01 Konferenzraum (25 PL) Lindenstube
 - 3.6-02 Abstellraum

- Abweichungen zu SOLL-Raumprogramm:
- 3.6-01 Konferenzraum (25 PL) Lindenst., 12.5 m²
 - 3.6-04 Sitzungszimmer (4 PL), 12 m²

* Brandschutzabschnitte zu prüfen

- 1 WOHN- UND PFLEGEBEREICH
- 2 BEWOHNERBEREICH
- 3 ADMINISTRATIVER BEREICH
- 4 VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH
- 5 PERSONALEINRICHTUNGEN
- 6 HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
- 8 BETRIEBSFREMDE BEREICHE

- Bestand
- Abbruch
- Neu

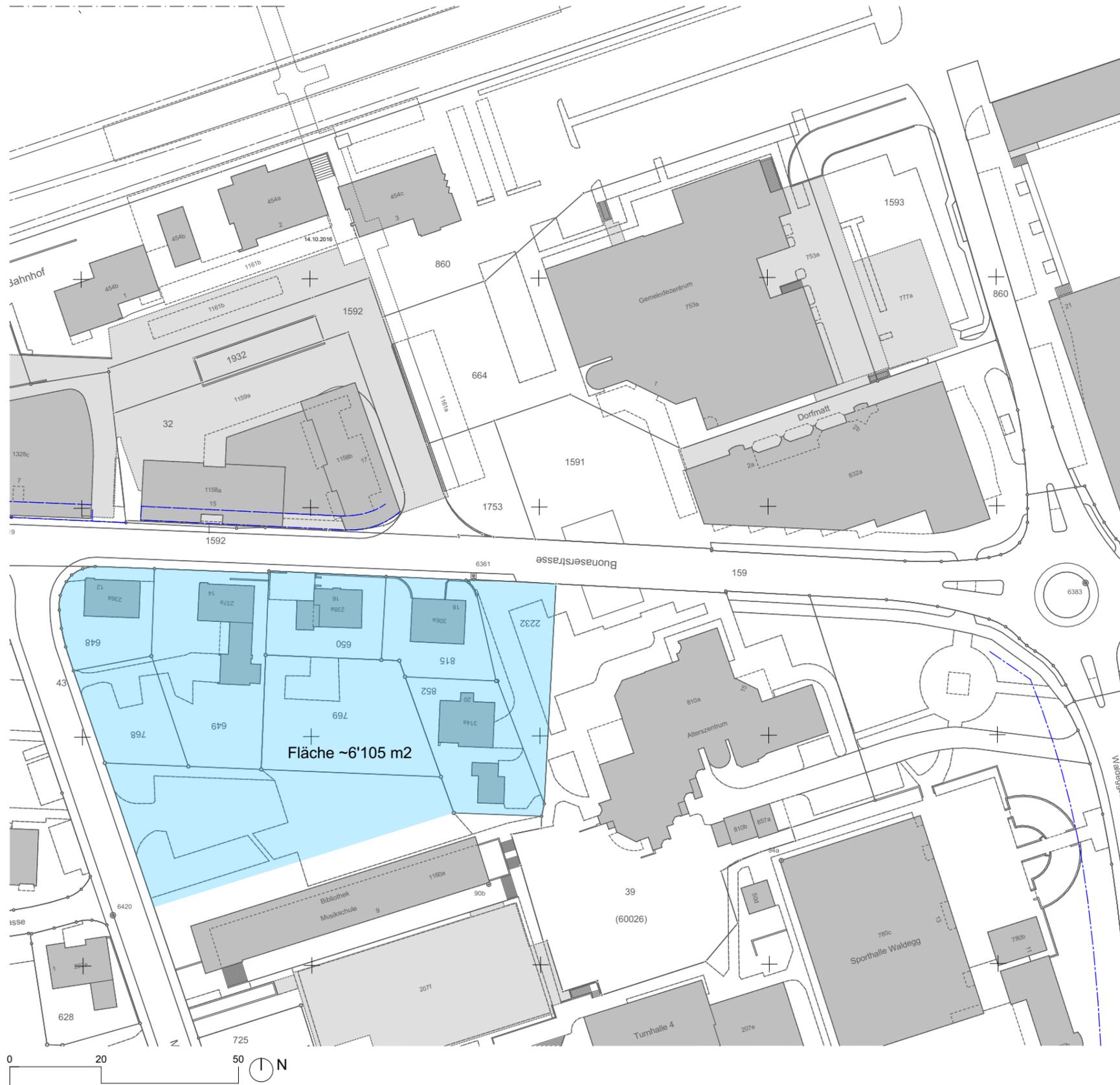


Grundriss SOLL DG, M 1:50

ANHANG IV

GRUNDRISSKONZEPT DER NEUBAUTEN BEI REALISIERUNG ALTERSWOHNUNGEN UND DEREN SPÄTEREN UMBAU ZU PFLEGEZIMMERN





Baurechtliche Abklärungen

Bauordnung Gemeinde Risch

§18 Kernzone (KA) mit Bebauungsplanpflicht (bp)

4 Vollgeschosse, AZ 0.95, Firsthöhe 17.30m

EG keine Whg. zulässig

§37 EG = max. Geschosshöhe 4.50m (OK-OK)

andere Geschosse = max. Geschosshöhe 3 m (OK-OK)

§47b mit Wettbewerb max. +20% (von 0.95 auf 1.14 AZ), 1 zusätzl. Vollgeschoss

Anhang 4 die Aussenwände der anrechenbaren Geschossfläche werden zur Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet

Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, Kanton Zug (V PBG)

§ 16 Abs. 1, bei der Berechnung der AZ sind als Geschossfläche anzurechnen

a) Sämtliche Flächen EG und der darüber liegenden Geschosse

b) Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden (inkl. Lufträume, Treppenhäuser, Lifts)

c) Flächen unterhalb EG, soweit sie zu Wohn-/Gewerbezwecken dienen können, aber ohne Erschliessungsfläche

§ 16 Abs. 2 Bst. c, Nicht anzurechnende Geschossfläche bei Flachdächern, eine das Mass von 50% übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche

Anrechenbare Geschossfläche nach Ausnutzungsziffer (AZ) 1.14

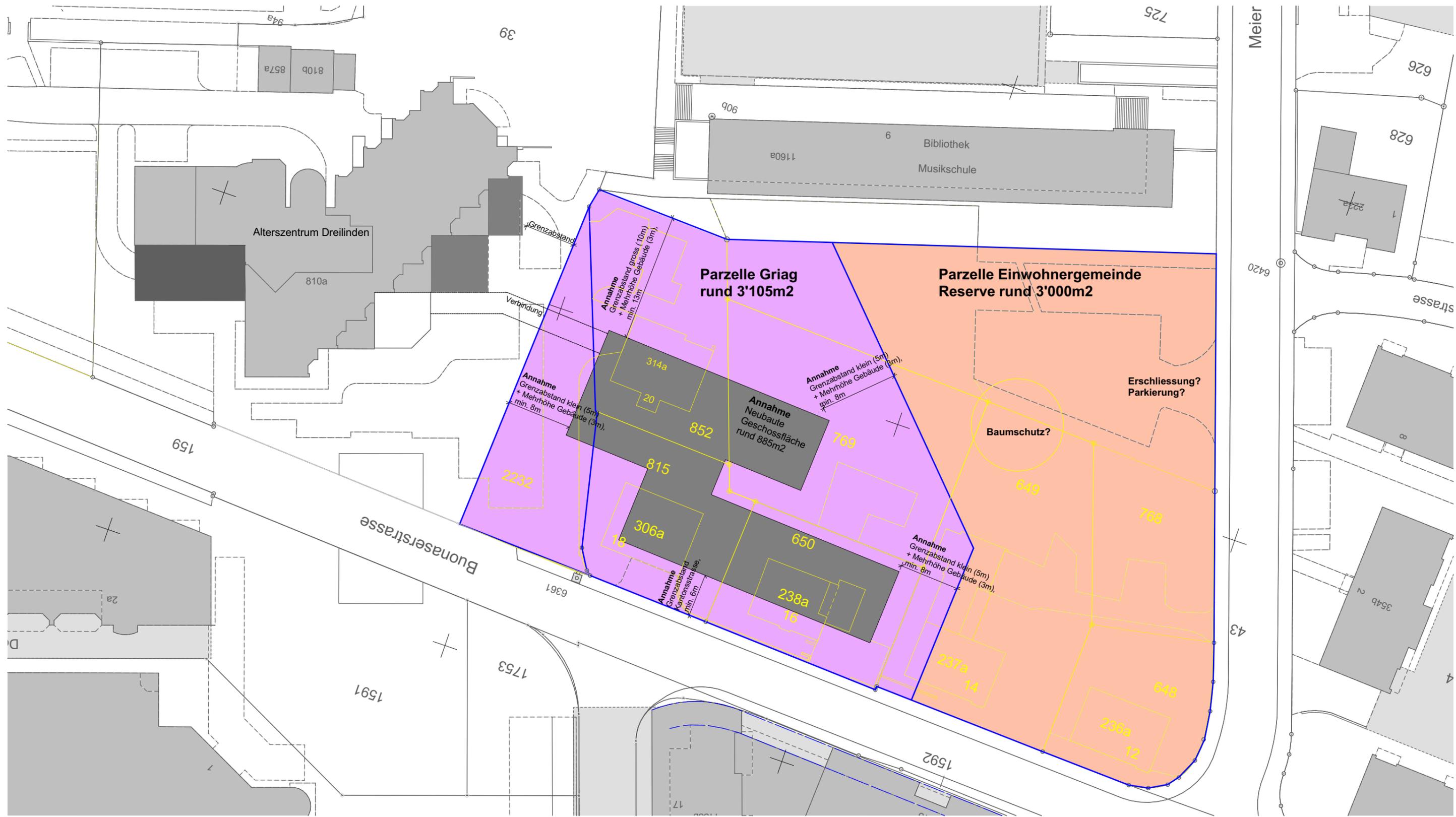
Eigentümer	Parzellenfläche	AZ	Anrechenbare Geschossfläche (AGF)
Griag	3'105 m ²	1.14	3'540 m ²
Einwohnergemeinde Risch	3'000 m ²	1.14	3'420 m ²
Total	6'105 m²		6'960 m²

Realisierbare Geschossfläche *

Parzelle Griag	Geschossfläche (GF)
1. Geschoss	885 m ²
2. Geschoss	885 m ²
3. Geschoss	885 m ²
4. Geschoss	885 m ²
Attika (50% von GF)	443 m ²
Total	3'983 m²

* 5 Geschosse zulässig
AGF bereits mit 4 Geschossen genutzt, 885 x 4 = 3'540m²

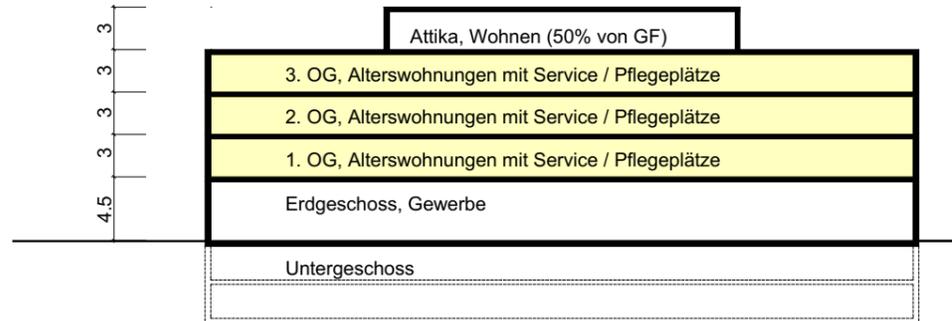
Areal Buonaserstrasse, M 1:1000



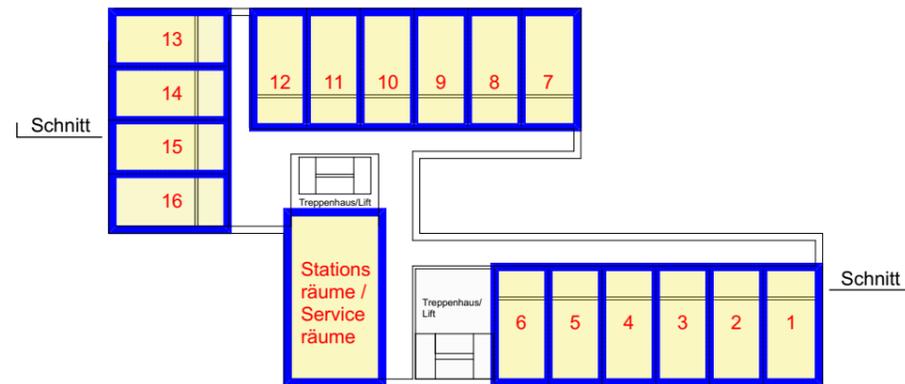
Situation Erweiterung Zentrum Dreilinden, Bonaserstrasse, M 1:500

Überbauung Buonaserstrasse mit Gewerbe, Alterswohnungen mit Service / Pflegeplätze, Wohnungen

Schemaschnitt



Pflegeplätze



Alterswohnungen



Alterswohnungen mit Service / Pflegeplätze

Gewerbe

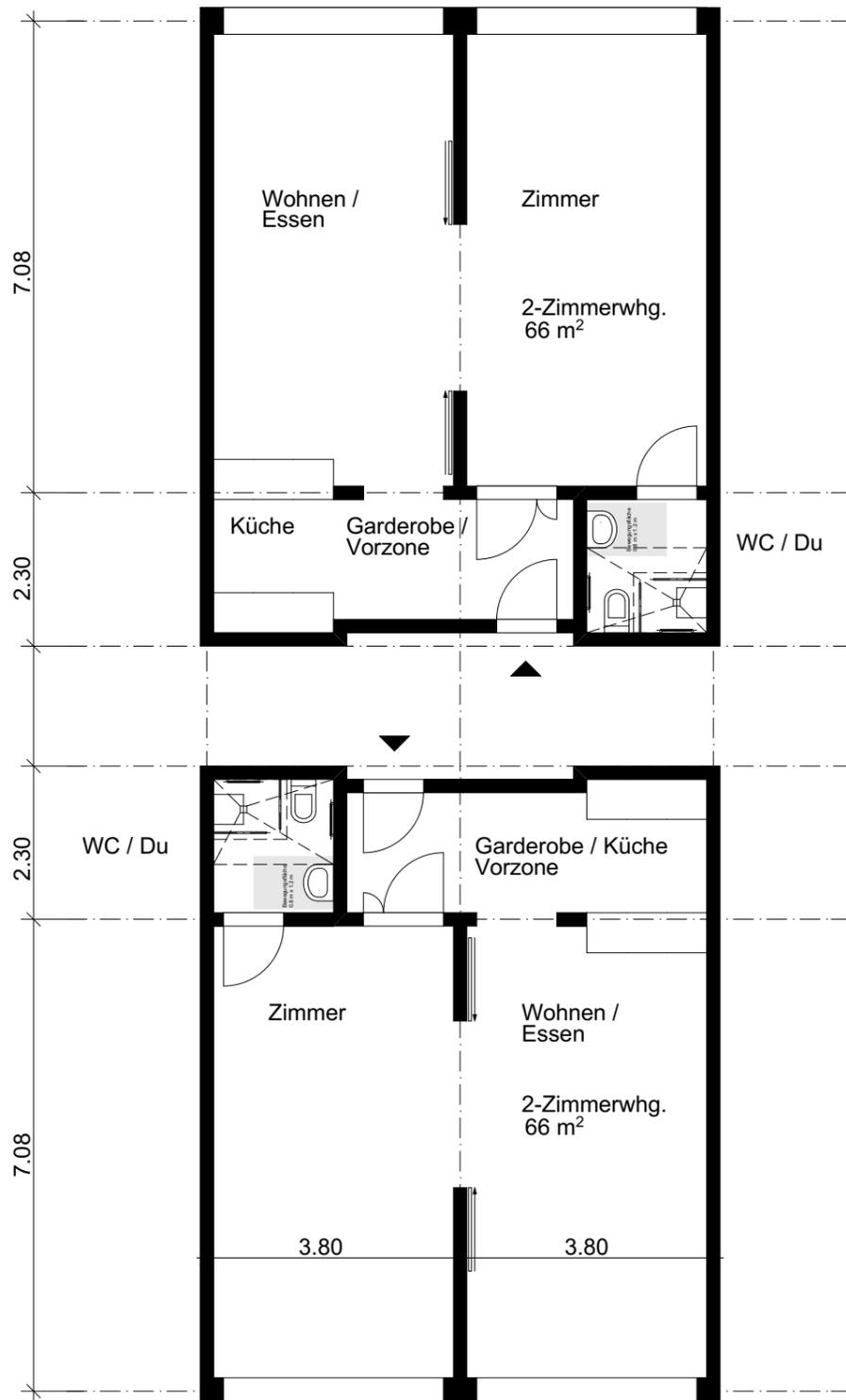
Untergeschoss Gewerbe	Gewerbefläche	195 m2
Erdgeschoss Gewerbe	Gewerbefläche	612 m2
Total Gewerbe	Gewerbefläche	809m2 (gerundet)

Alterswohnungen mit Service / Pflegeplätze

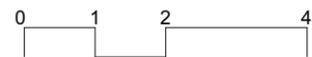
1. Obergeschoss Alterswohnungen	2-Zimmerwohnung	66 m2	8 Whg.	
	3-Zimmerwohnung	72 m2	1 Whg.	
Pflegeplätze	Pflegezimmer/betten	28 m2		16 Betten
	Stations- / Servicerräume	72 m2		1 Stk.
2. Obergeschoss Alterswohnungen	2-Zimmerwohnung	66 m2	8 Whg.	
	3-Zimmerwohnung	72 m2	1 Whg.	
Pflegeplätze	Pflegezimmer/betten	28 m2		16 Betten
	Stations- / Servicerräume	72 m2		1 Stk.
3. Obergeschoss Alterswohnungen	2-Zimmerwohnung	66 m2	8 Whg.	
	3-Zimmerwohnung	72 m2	1 Whg.	
Pflegeplätze	Pflegezimmer/betten	28 m2		16 Betten
	Stations- / Servicerräume	72 m2		1 Stk.
Total Alterswohnungen mit Service	2-Zimmerwohnung		24 Whg.	
Total Pflegeplätze	3-Zimmerwohnung		3 Whg.	48 Betten
	Pflegezimmer/betten			3 Stk.
	Stations- / Servicerräume			

Wohnungen

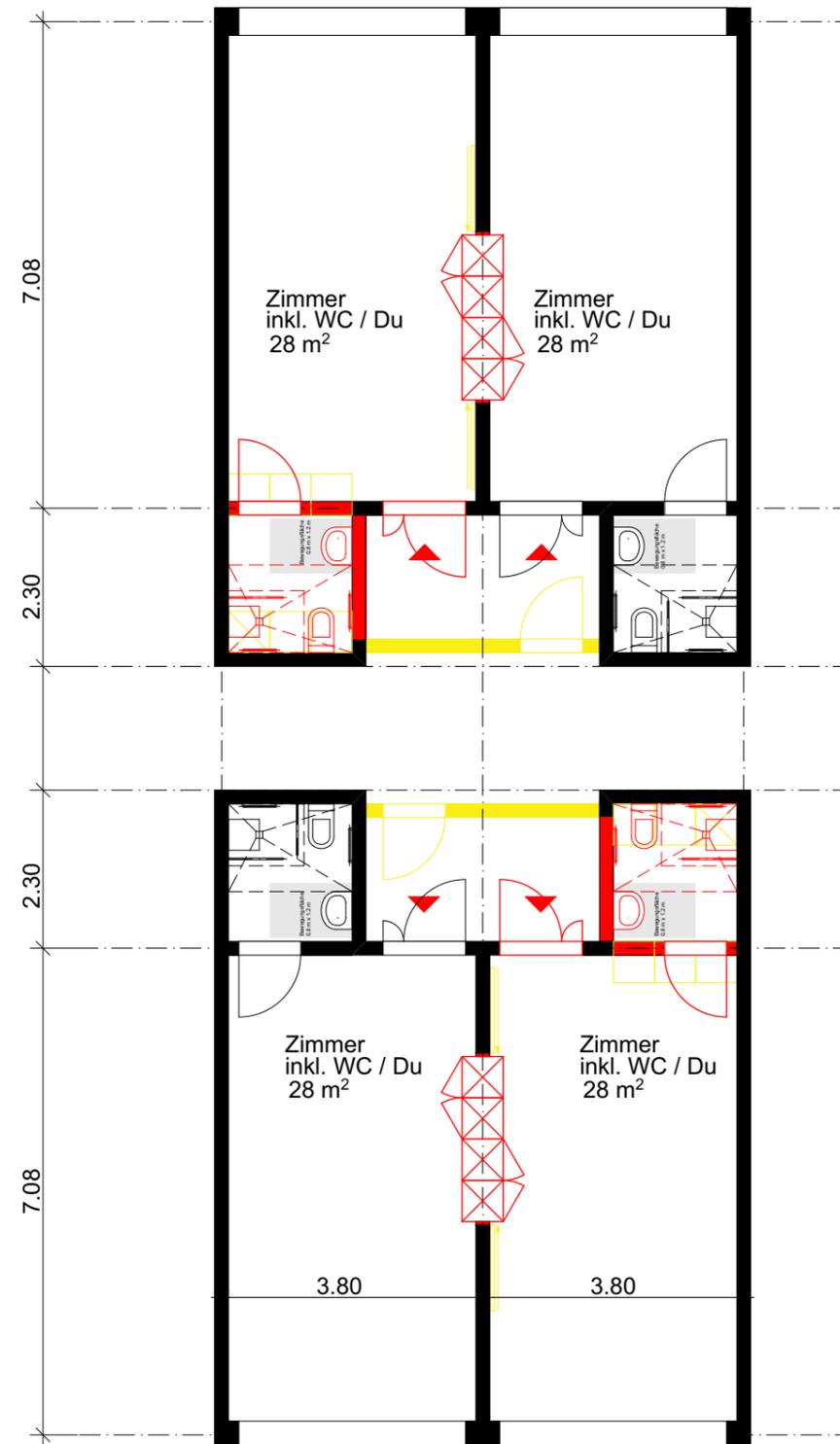
Attika Wohnungen	2-Zimmerwohnung	65 m2	2 Whg.
	4-Zimmerwohnung	100 m2	2 Whg.
Total Wohnungen	2-Zimmerwohnung		2 Whg.
	4-Zimmerwohnung		2 Whg.



Alterswohnungen mit Service



Grundriss Alterswohnung versus Pflegezimmer, M 1:100



Pflegezimmer

- Bestand
- Abbruch
- Neu

ANHANG V

KOSTENERMITTLUNG UMRÜSTUNG ZENTRUM DREILINDEN



Zentrum Dreilinden
Stiftung Alterszentrum - Risch/Meierskappel

Auftraggeberin

Gemeinde Risch Immobilien AG
p.A Ruf Rechtsanwälte AG
Suurstoffi 10b
6343 Rotkreuz

Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel
Waldeggstrasse 15
6343 Rotkreuz



Kostenermittlung +/- 20%

Kostenermittlung Zentrum Dreilinden Risch/Meierskappel**Kostenübersicht +/- 20% / BKP 1-stellig**

Preisstand/Index: 1. April 2016

Total
Zentrum Dreilinden,
Riesch/Meierskappel

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	555'000
2	Gebäude	5'667'000
3	Betriebseinrichtungen	740'000
4	Umgebung	30'000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1'976'000
6	Reserve	897'000
7	Erdbebenertüchtigung	0
8	Einrichtungen	0
9	Ausstattung	0
0 - 9	TOTAL inkl. MwSt.	9'865'000

Nicht enthaltene Kosten:

- Anpassungen an Erschliessungsleitungen
- Schadstoffsanierungen
- Erdbebenertüchtigungen
- Sanierungs-/Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach)
- Klimaanlage
- Sicherheitstechnik / Einbruchschutz
- Einrichtungen / Ausstattungen (Möblierung)
- Kosten für Studien, Wettbewerbe, usw.
- Finanzierung
- Bauherrenleistungen

Basel, 09. Dezember 2016

Kostenermittlung Zentrum Dreilinden Risch/Meierskappel**Kostenübersicht +/- 20% / BKP 2-stellig****Total**

Preisstand/Index: 1. April 2016

**Zentrum Dreilinden,
Risch/Meierskappel**

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	555'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	265'000
12	Sicherungen, Provisorien	30'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	170'000
18	Schadstoffsanierung (Budget)	0
19	Honorare in BKP 59	0
2	Gebäude	5'667'000
21..22	Rohbau 1 / Rohbau 2	614'000
23..25	Elektroarbeiten / HLKK-Anlagen / Sanitäranlagen	627'000
26	Transportanlagen	20'000
27..28	Ausbau 1 / Ausbau 2	1'624'000
29	Honorare in BKP 59	0
3	Betriebseinrichtungen	740'000
35	Sanitäranlagen	0
38	Ausbau 2	0
39	Honorare in BKP 59	0
4	Umgebung	30'000
42	Gartenanlagen	30'000
49	Honorare in BKP 59	0
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1'976'000
51	Bewilligungen, Gebühren	278'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	90'000
54	Finanzierung ab Baubeginn	0
55	Bauherrenleistungen	0
56	Uebrige Baunebenkosten	70'000
57	Mehrwertsteuer (MWST) in den einzelnen BKP enthalten	0
59	Übergangskonten für Honorare	1'538'000
6	Reserve	897'000
60	Unvorhergesehenes	897'000
7	Erdbebenertüchtigung	0
70	Erdbebenertüchtigung	0
8	Einrichtungen	0
80	Einrichtungen	0
9	Ausstattung	0
90	Möbel	0
0 - 9	TOTAL (inkl. MwSt)	9'865'000

Zentrum Dreilinden, Riesch/Meierskappel

	Total	Umbau	Neubau/Anbau Ost
KENNZAHLEN			
GF Geschossfläche	m2	5'400	354
GV Gebäudevolumen	m3	18'300	1'210

KOSTEN NACH BKP	Leistungsübersicht	Total	Umbau	Neubau/Anbau Ost
0 Grundstück		0	0	0
1 Vorbereitungsarbeiten		555'000	477'000	78'000
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen		265'000	240'000	25'000
110 Abbrüche / Demontagen	Abbruch- inkl. Vorbereitungs- bzw. Anpassarbeiten Demontagen von Gebäudeteilen, wie Ausbrüche Fassaden, Innenwände, Türen, Leitungen, Beläge, usw.		240'000	25'000
12 Sicherungen, Provisorien		120'000	100'000	20'000
122 Provisorien	Provisorien während der Bauzeit	0	100'000	20'000
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen		170'000	137'000	33'000
130 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Erstellen von Zugängen, Provisorien, Abschränkungen, Sortierung Bauabfälle, Sicherung der Baustelle gegen öffentliche Bereiche, Abdeckerarbeiten, usw. 3% vom BKP 2, 3, 4		137'000	33'000
19 Honorare		0	0	0
190 Honorare / Generalplanerteam	in BKP 590 enthalten		0	0
2 Gebäude		5'667'000	4'481'000	1'186'000
20 Baugrube		30'000	15'000	15'000
201 Baugrubenaushub	Gruben, Unterfahrten, Kanalisationen, usw		10'000	10'000
204 Anpassung Kanalisation	Leitughsanpassungen		5'000	5'000
21..22 Rohbau 1 / Rohbau 2		614'000	312'000	302'000
210 Gerüste	Notwendige Gerüstungen		0	8'000
211 Baumeisterarbeiten	Kanalisation im Gebäude		20'000	10'000
	Fassade (BN-Aussenisolation-Putz)		9'000	56'000
	Erstellen Innenwände für neue Grundrissgestaltungen, Betonarbeiten, Liftschacht, Aussparungen, Bohrungen, Sockel, usw.		35'000	9'000
	Bodenplatte, Perimeterisolation		26'000	29'000
	Neue Decken		0	97'000
22 Rohbau 2				
220 Uebergangsposition				
221 Fenster, Aussentüren, Tore	Neue Fenster IV 3-fach und Türen Neue Verglasungen / Glasfassaden / Wintergarten		8'000 137'000	64'000 0
224 Bedachungsarbeiten	Isolationsarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten im Dachbereich (Eindeckungen, Spenglerarbeiten, Blitzschutz)		77'000	29'000

KOSTEN NACH BKP		Leistungsübersicht	Total	Umbau	Neubau/Anbau Ost
23..25	Elektroarbeiten		627'000	513'000	114'000
231	Elektroarbeiten Stark- und Schwachstrom	Stark- und Schwachstrominstallationen Sicherheits- und Exit-Beleuchtung, Unterverteilungen, Provisorien, Brandschutz-/Brandmeldeanlage		360'000	79'000
233	Leuchten und Lampen	Budgetbetrag für Leuchten und Lampen (LED- Technik), Sicherheits- und Exit-Beleuchtung, Unterverteilungen, usw. Händetrockner in WC-Analgen, usw.		113'000	25'000
238	Bauprovisorien	Budgetbetrag für Provisorien		20'000	5'000
239	Brandmeldeanlage	Brandmeldeanlage, Anpassungen		20'000	5'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen		1'945'000	1'712'000	233'000
240	Heizung	De- und Remontage von Heizkörpern, Anbringen von teilw. neuen Heizkörpern, Anpassarbeiten, Neue Thermostaten, usw.		80'000	36'000
244	Lüftungsanlagen	Abluftanlagen in den Sanitärbereichen, Küchen, usw.		150'000	65'000
251..259	Sanitäranlagen	Sanitärapparate in den Duschen, WC-Anlagen, usw. Standard weiss, Armaturen in CNS Pflegebäd Wassererwärmer, Feinfilter, Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen, Dämmungen		741'000	66'000
26	Transportanlagen		20'000	20'000	0
261	Aufzüge	Umbau/ Liftanlage (Zusätzlicher Zugang)		20'000	0
265	Hebeeinrichtungen	Einbau Hebebühne/Hebelift		0	0
27..28	Ausbau 1 / Ausbau 2		1'624'000	1'168'000	456'000
271	Gipserarbeiten	Leichtbauwände Ausbesserungsarbeiten bzw. Gipserarbeiten an Wänden und Decken Grundputz für Aufnahme Plattenbelägen, usw.		125'000 130'000	33'000 18'000
272	Metallbauarbeiten	Fluchttreppen, Treppengerländer und Handläufe		15'000	5'000
273	Schreinerarbeiten	Neue Zimmertüren EI 30, Brandschutztüren gemäss den Brandschutzanforderungen, bzw. feuerpolizeilichen Vorschriften, selbstschliessend und brandfallgesteuert Schränke Budget für Einbauten Stationszimmer, Apotheke, Büros		213'000 146'000 50'000	34'000 10'000 250'000
275	Schliessenanlagen	Budget für Schliessenanlage		25'000	4'000
276	Innere Abschlüsse	Innere Verglasung gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften		10'000	30'000
277	Elementwände	Budgetbetrag für Elementwände		10'000	0
28	Ausbau 2				
280	Übergangsposition				
281	Bodenbeläge	Anpass-, Ersatz, Ergänzungsarbeiten bei Bodenbelägen Plattenbelag Feinsteinzeug in den WC-Anlagen Schleifen, neu Versiegeln von Parkett- Bodenbelägen, usw. Neue Bodenbelägen (Budget CHF 120.-/m2)		25'000 67'000 35'000 120'000	0 3'000 0 38'000
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	Plattenbelag in den WC-Anlagen		58'000	3'000
283	Deckenbekleidungen	Budget abgehängte Decken		40'000	15'000
285	Innere Oberflächenbehandlungen	Innere Malerarbeiten an Wänden, Decken, Türen, Fenster, Holzwerk, Heizkörper, usw.		86'000	7'000
286	Bauaustrocknung	Bautrocknung Budget		3'000	1'000
287	Baureinigung	Periodische Baureinigung		10'000	5'000
29	Honorare		0	0	0
290	Übergangsposition (Honorare)	in BKP 590 enthalten			

KOSTEN NACH BKP		Leistungsübersicht	Total	Umbau	Neubau/Anbau Ost
3	Betriebseinrichtungen		740'000	650'000	90'000
345	Klimaanlagen	Serverraum		10'000	0
358	Kücheneinrichtungen	Kücheneinrichtung Restaurant		350'000	0
389	Tiefkühlager / Kühlraum / Kassen / Buffet	Tiefkühlager / Kühlraum		120'000	0
	Kassen / Buffet	Kassen / Buffet		50'000	0
	Apotheke	Einrichtung Apotheke		0	50'000
	Stationszimmer / Büro Station	Schränke, Regale, usw.		0	40'000
	Lingerie	Waschen / Trocknen / Lingerie		120'000	0
39	Honorare		0	0	0
390	Übergangsposition (Honorare)	in BKP 590 enthalten	0	0	0
4	Umgebung		30'000	15'000	15'000
42	Gartenanlagen		30'000	15'000	15'000
420	Gartenanlagen	Anpass- /Ergänzungsarbeiten bei Zu- /Eingängen, usw.		5'000	5'000
424	Abschlüsse / Beläge	Budget		10'000	10'000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		1'976'000	1'587'000	389'000
51	Bewilligungen, Gebühren		278'000	224'000	54'000
510	Bewilligungen / Gebühren / Anschlussgebühren	Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren (4% von BKP 1, 2, 3 und 4)		224'000	54'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		90'000	70'000	20'000
520	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumental	Annahme: 4% vom BKP 590		70'000	20'000
54	Finanzierung ab Baubeginn		0	0	0
540	Finanzierung ab Baubeginn	keine Kosten eingerechnet			
55	Bauherrenleistungen		0	0	0
550	Bauherrenleistungen	Budgetbetrag für Baubegleitung durch die Bauherrschaft		0	0
56	Uebrige Baunebenkosten		70'000	56'000	14'000
560	Uebrige Baunebenkosten	BKP 52, 53 + Übriges: 1% vom BKP 1, 2, 3 und 4		56'000	14'000
57	Mehrwertsteuer (MWST)		0	0	0
570	Übergangsposition (MWSt)	MWST ist in den einzelnen Positionen eingerechnet		0	0
58	Übergangskonto für Rückstellungen und Reserven		0	0	0
580	Übergangsposition	in BKP 600		0	0
59	Übergangskonten für Honorare		1'538'000	1'237'000	301'000
590	Übergangsposition (Honorare)	Honorare für Architekt, Fachplaner und Spezialisten / Annahme: 22% vom BKP 1, 2, 3 und 4. 8 und 9 (50%)		1'237'000	301'000

KOSTEN NACH BKP		Leistungsübersicht	Total	Umbau	Neubau/Anbau Ost
6	Reserve		897'000	721'000	176'000
60	Unvorhergesehenes		897'000	721'000	176'000
600	Reserve	Für Unvorhergesehenes und Reserven sind 5% der BKP 1, 2, 3, 4 und 5, 8 und 9 budgetiert		721'000	176'000
8	Einrichtungen		0	0	0
80	Einrichtungen		0	0	0
800	Möblierungen, Geräte, Kleininventar	Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Lager, Garderoben, Foyer, Entrée, Empfang, usw.		0	0
9	Ausstattung		0	0	0
90	Möbel		0	0	0
901	Möblierung	Budgetbetrag für Tische, Stühle, Regale, usw.		0	0
0 - 9	TOTAL (inkl. MwSt)		9'865'000	7'931'000	1'934'000
Kennwerte:		CHF Geschossfläche BKP 2		830	3'350
		CHF Geschossfläche BKP 1 - 9		1'469	5'463
		CHF Gebäudevolumen BKP 2		245	980
		CHF Gebäudevolumen BKP 1 - 9		433	1'598

Nicht enthaltene Kosten:

- Anpassungen an Erschliessungsleitungen
- Schadstoffsanierungen
- Erdbebenerüchtigungen
- Sanierungs-/Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach)
- Klimaanlageanlagen
- Sicherheitstechnik / Einbruchschutz
- Einrichtungen / Ausstattungen (Möblierung)
- Kosten für Studien, Wettbewerbe, usw.
- Finanzierung
- Bauherrenleistungen

Basel, 9. Dezember 2016

ANHANG VI

KOSTENERMITTLUNG ALTERSWOHNUNGEN UND UMNUTZUNG ZU 48 PFEGEBETTEN / ZIMMERN



**Zentrum Dreilinden
Stiftung Alterszentrum - Risch/Meierskappel**

Auftraggeberin

Gemeinde Risch Immobilien AG
p.A Ruf Rechtsanwälte AG
Suurstoffi 10b
6343 Rotkreuz

Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel
Waldeggstrasse 15
6343 Rotkreuz

Kostenermittlung +/- 20%



Kostenermittlung Alterswohnungen mit Service / Erweiterung Pflegebetten

Kennzahlen	Parzellenfläche m2	3'105					
	Geschossflächen m2	4'865	2'655	1'325	885	1'500	2'730 *
	Gebäudekubatur m3	16'255	8'390	5'210	2'655	4'500	8'650 *
Kostenkennwerte	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		350	350	150	150	65
	BKP 2 Gebäude		2'250	2'250	1'500	1'400	700
	BKP 3 Betriebseinrichtungen		55	55	0	50	120
	BKP 4 Umgebung		123	123	0	0	0
	BKP 5 Baunebenkosten 5%		140	140	80	90	40
	BKP 6 Honorare		550	550	550	330	180
	BKP 8 Reserve 10%		290	290	170	180	130
BKP 9 Ausstattung		15	5	0	0	500	

inkl. Verbindungsgang *

Kostenübersicht +/- 20%, inkl. Mehrwertsteuer BKP 2-stellig Preisstand / Index: April 2016	Total exkl. Einstellhalle exkl. Umnutzung	Alterswohnungen 1. - 3. Obergeschoss	Drittnutzungen EG, Attika	1. Untergeschoss	Einstellhalle	Kosten Umnutzung Alterswohnungen in Pflegezimmer
0 Grundstück	0	0	0	0	0	0
1 Vorbereitungsarbeiten	1'520'000	930'000	460'000	130'000	230'000	180'000
2 Gebäude	10'280'000	5'970'000	2'980'000	1'330'000	2'100'000	1'910'000
3 Betriebseinrichtungen	220'000	150'000	70'000	0	80'000	330'000
4 Umgebung	490'000	330'000	160'000	0	0	0
5 Baunebenkosten	630'000	370'000	190'000	70'000	140'000	110'000
6 Honorare	2'680'000	1'460'000	730'000	490'000	500'000	490'000
8 Reserve	1'300'000	770'000	380'000	150'000	270'000	350'000
9 Ausstattung	50'000	40'000	10'000	0	0	1'370'000
0 - 9 TOTAL (inkl. Mehrwertsteuer)	17'170'000	10'020'000	4'980'000	2'170'000	3'320'000	4'740'000

Kostenübersicht +/- 20%, inkl. Mehrwertsteuer BKP 2-stellig Preisstand / Index: April 2016		Total exkl. Einstellhalle exkl. Umnutzung	Alterswohnungen 1. - 3. Obergeschoss	Drittnutzungen EG, Attika	1. Untergeschoss	Einstellhalle	Kosten Umnutzung Alterswohnungen in Pflegezimmer
Projektkennwerte	Anlagekosten:						
	CHF / m2 GF	3'529	3'774	3'758	2'452	2'213	1'736
	CHF m3 / GV	1'056	1'194	956	817	738	548
	Baukosten (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)						
	CHF / m2 GF	2'536	2'698	2'699	1'803	1'680	840
	CHF m3 / GV	759	854	686	601	560	265

Nicht enthaltene Kosten:

- Anpassungen an Erschliessungsleitungen
- Schadstoffsanierungen / Entsorgung kontaminierte Materialien Abbruch + Aushub
- Klimaanlage
- Ausbauten und Einrichtungen im Erdgeschoss (Gewerbe, Laden, usw.)
- Sicherheitstechnik / Einbruchschutz / Überwachungskamera, usw.
- Finanzierung
- Kosten für Machbarkeitsstudien, Bebauungspläne, Wettbewerbe
- Bauherrenleistungen

Basel, 09. Dezember 2016

ANHANG VII

BERECHNUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT DER ALTERS- WOHNUNGEN UND UMNUTZUNG ZU PFLEGE BETTEN



BERECHNUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT

GRUNDANNAHMEN					
Bruttomiettertrag	CHF/Monat exkl. Nebenkosten	m2	CHF / Jahr u. m2	Kosten (Substanzwertermittlung)	CHF
Wohnungen				Kosten Alterswohnungen BKP 1 - 9 laut Anhang VI	17'170'000
2-Zimmer Wohnung	1'595	66	290	Landanteil bei Strukturzahl 5, 35% Neubauwert Alterswohnungen 2)	6'009'500
3-Zimmer Wohnung	1'680	72	280	Substanzwert nach Errichtung Neubau	23'179'500
4-Zimmer-Wohnung	2'250	100	270		
Pflegezimmer 3)	CHF/Tag 80	28	1'029	Kosten Umnutzung in Pflegezimmer BKP 1 - 9 laut Anhang	4'740'000
Gewerbeflächen				Substanzwert nach Umnutzung	27'919'500
Gewerbe/Ladenfläche EG			300		
Lager im UG			120		

VARIANTE ALTERSWOHNUNGEN IM 1. - 3. OG (NUTZFLÄCHEN LAUT ANHANG II UND IV)							WIRTSCHAFTLICHKEIT: BRUTTORENDITE		
Wohnungen	Nutzflächen				Bruttomiettertrag 1)		Bruttomiettertrag pro Jahr	819'120	3.5%
	Anzahl Pflegebetten	Anzahl	m2/Einh.	m2	%	CHF/m2			
2-Zimmer Wohnung		26	66	1'716		290	497'640		
3-Zimmer Wohnung		3	72	216		280	60'480		
4-Zimmer-Wohnung		2	100	200		270	54'000	612'120	
Gewerbeflächen									
Gewerbe/Ladenfläche EG				612		300	183'600		
Lager im UG				195		120	23'400	207'000	
Total	0	31	2'939	100.0%			819'120	820'000	
								Wert Liegenschaft oder rund	23'179'500 23'200'000

VARIANTE PFLEGEbetten / ZIMMER IM 1. - 3. OG (NUTZFLÄCHEN LAUT ANHANG II UND IV)							WIRTSCHAFTLICHKEIT: BRUTTORENDITE		
Wohnungen	Nutzflächen				Bruttomiettertrag		Bruttomiettertrag pro Jahr	1'357'239	4.9%
	Anzahl Pflegebetten	Anzahl	m2/Einh.	m2	%	CHF/m2			
2-Zimmer Wohnung		2	66	132		290	38'280		
3-Zimmer Wohnung		0	72	0		280	0		
4-Zimmer-Wohnung		2	100	200		270	54'000		
Pflegebetten / Zimmer	48		28	1'029 3)		1'029	1'057'959	1'150'239	
Gewerbeflächen									
Gewerbe/Ladenfläche EG				612		300	183'600		
Lager im UG				195		120	23'400	207'000	
Total	48	4	2167.6	73.8%			1'357'239	1'360'000	
								Wert Liegenschaft oder rund	27'919'500 28'000'000

Anmerkungen:

- 1) Erträge geschätzt aufgrund einer Internetrecherche vom 5.12.2016
- 2) Vergl. K. Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. Auflage, Schulthess, Zürich 2011
- 3) Ertrag Raumkosten Pflegezimmer aufgrund Angabe von Herrn Richard Kolly anlässlich der VR-Sitzung Griag am 30.11.2016 (CHF 80 - 100/Tag)

ANHANG VIII

ARBEITSUNTERLAGEN



Referenz

- (1) Projekthandbuch zum städtebaulichen Wettbewerbsverfahren und Bebauungsplanverfahren „Buonaserstrasse“, Rotkreuz, definitive Fassung vom 31.5.206
- (2) Augenschein am 26.9.2016 und am 2.11.2016
- (3) Besprechungen mit Arbeitsgruppe am 13.10.2016 (Telefonkonferenz), 2.11.2016, 14.11.2016 (Telefonkonferenz), 23.11.2016
- (4) Besprechung mit VR Griag am 30.11.2016
- (5) Besprechung mit Herren Birri, Abteilungsleiter Planung, Bau, Sicherheit der Gemeinde Risch-Rotkreuz, im Beisein der Herren Dr. Ruf und Limacher am 6.12.2016
- (6) Raumprogramm Soll der Arbeitsgruppe (Herren Limacher und Reichmuth), übermittelt am 28.10.2016
- (7) Betriebskonzept Zentrum Dreilinden, übermittelt am 28.10.2016
- (8) A403 Rollstuhlgerechter Duche/WC-Raum für Sonderbauten, Merkblatt, Procap Bauen, 08/2012
- (9) Baugesetzliche Grundlagen des Kantons Zug und der Gemeinde Risch-Rotkreuz
- (10) Gemeinde Risch: Landwertplan vom 20.2.2003
- (11) Einschlägige SIA-Normen
- (12) Öffentliche Urkunde, Interne Mutation Nr. 2159-02 vom 5.6.2013
- (13) Grundbuchauszug über die Grundstücke 60026 (Baurecht) und Nr. 39
- (14) Baurechtsvertrag zwischen Einwohnergemeinde Risch und der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel vom 5.6.2013
- (15) Stiftungsurkunde der Stiftung Alterszentrum Risch / Merierskappel
- (16) Gesamt-Analyse der Gebäude des Alterszentrums sig. Hansjürg Egli, Architekt und Hardi Bisig, Architekt vom 30.4.2008
- (17) Finanzierungsbedarf Investitionsprojekte für Finanzplan 2016 des Zentrums Dreilinden, Ausdruck vom 26.8.2016
- (18) Liste grössere Investitionen im Alterszentrum Dreilinden seit 1991 vom 26.8.2016
- (19) Gebäudeversicherungs-Police über Assek.Nr. 810a Alterszentrum und 810b Doppelgarage vom 14.7.2014
- (20) Richtlinien für stationäre Pflegeinstitutionen der Gesundheitsdirektion des Kantons Zug vom 26.1.2011
- (21) Richtlinien für den Betrieb von Institutionen für stationäre Langzeitpflege der Gesundheitsdirektion des Kantons Zug vom 21.9.2016
- (22) Diverse Bestandespläne des Zentrums Dreilinden (Grundrisse digital, Schnitte in Papierform)
- (23) Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. Auflage, Schulthess, Zürich 2011
- (24) Auskunft von Herrn Richard Kolly über die Raumkosten Pflegezimmer anlässlich der Sitzung VR Griag vom 30.11.2016