

**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-oeck.ch](http://www.bau-oeck.ch)  
[info@bau-oeck.ch](mailto:info@bau-oeck.ch)

Aktiengesellschaft  
MWST.Nr. 598 065

Basel, 9. Dezember 2016

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
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

	<b>Anhang</b>
- 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 m<sup>2</sup> auf rund 3'580 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. %
<b>1</b>	<b>WOHN- UND PFLEGEBEREICH</b>	<b>1'668.5</b>	<b>2'000.0</b>	<b>331.5</b>	<b>19.9%</b>	<b>1'923.6</b>	<b>-76.4</b>	<b>-3.8%</b>
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%
<b>2</b>	<b>BEWOHNERBEREICH</b>	<b>573.6</b>	<b>624.0</b>	<b>50.4</b>	<b>8.8%</b>	<b>611.0</b>	<b>-13.0</b>	<b>-2.1%</b>
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.		
<b>3</b>	<b>ADMINISTRATIVER BEREICH</b>	<b>149.9</b>	<b>186.0</b>	<b>36.1</b>	<b>24.1%</b>	<b>179.5</b>	<b>-6.5</b>	<b>-3.5%</b>
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%
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH</b>	<b>531.7</b>	<b>649.0</b>	<b>117.3</b>	<b>22.1%</b>	<b>625.5</b>	<b>-23.5</b>	<b>-3.6%</b>
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%
<b>5</b>	<b>PERSONALEINRICHTUNGEN</b>	<b>88.2</b>	<b>120.0</b>	<b>31.8</b>	<b>36.1%</b>	<b>135.2</b>	<b>15.2</b>	<b>12.7%</b>
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%
<b>GESAMTFLÄCHE (exkl. HAUSTECHNIK / BETRIEBSFREMDE BEREICHE / PARKIERUNG)</b>		<b>3'011.9</b>	<b>3'579.0</b>	<b>567.1</b>	<b>18.8%</b>	<b>3'474.7</b>	<b>-104.3</b>	<b>-2.9%</b>
<b>6</b>	<b>HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME</b>	<b>355.3</b>						
6.1	Haustechnik	233.5	p.m.			p.m.		
6.2	Schutzzräume, Doppelnutzung mit 4.6	121.8	p.m.			p.m.		
<b>8</b>	<b>BETRIEBSFREMDE BEREICHE</b>	<b>1'547.4</b>						
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						
<b>GESAMTFLÄCHE (exkl. PARKIERUNG)</b>		<b>4'914.6</b>						
<b>7</b>	<b>PARKIERUNG</b>							
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
<b>1</b>		<b>WOHN- UND PFLEGEBEREICH</b>			<b>1'668.5</b>			<b>2'000.0</b>			<b>1'923.6</b>
<b>1.1</b>		<b>Leitung Pflege + Betreuung</b>			<b>19.8</b>			<b>32.0</b>			<b>19.8</b>
1.1	1.1-01	Pflegeleitung / Büro Leitung Pflegedienst (1 AP) mit BT	EG		19.8	EG		16.0	EG		19.8
	1.1-02	Büro Stv. Leitung PD und Ausbildungsverantw. (1 AP) mit BT				EG		16.0			

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
1.2		<b>Wohn- und Pflegestationen</b>			<b>1'648.7</b>			<b>1'968.0</b>			<b>1'903.8</b>
1.2.1		<b>Geschützte Wohngruppe (1. OG)</b>			<b>569.7</b>			<b>630.0</b>			<b>619.6</b>
1.2.1-01	1.2.1-01	<b>Zimmer (1.1)</b>	1.OG		<b>18.5</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>26.3</b>
	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	<b>Zimmer (1.2)</b>	1.OG		<b>18.5</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>25.7</b>
	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	<b>Zimmer (1.3)</b>	1.OG		<b>18.5</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>25.7</b>
	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	<b>Zimmer (1.4)</b>	1.OG		<b>18.4</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>26.1</b>
	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	<b>Zimmer (1.5)</b>	1.OG		<b>18.5</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>25.7</b>
	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	<b>Zimmer (1.6)</b>	1.OG		<b>18.8</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>26.0</b>
	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	<b>Zimmer (1.7)</b>	1.OG		<b>18.5</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>25.7</b>
	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	<b>Zimmer (1.8)</b>	1.OG		<b>18.4</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>26.0</b>
	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	<b>Zimmer (1.9, WHG)</b>	1.OG		<b>18.3</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>27.6</b>
1.2.1-10	1.2.1-10	<b>Zimmer (1.9.2, WHG)</b>	1.OG		<b>20.8</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>28.4</b>
	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	<b>Zimmer (118)</b>	1.OG		<b>21.4</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>29.5</b>
	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	<b>Zimmer (117)</b>	1.OG		<b>21.3</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>29.5</b>
	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	<b>Zimmer (115)</b>	1.OG		<b>20.4</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>27.5</b>
	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	<b>Zimmer (114)</b>	1.OG		<b>20.0</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>27.9</b>
	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	<b>Zimmer (113)</b>	1.OG		<b>20.0</b>	1.OG		<b>28.0</b>	1.OG		<b>27.7</b>
	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	<b>Aufenthalt/Therapie (1.19) / Beschäftigungs-,Aktivierung</b>	1.OG		<b>25.6</b>	1.OG		<b>32.0</b>	1.OG		<b>25.5</b>
1.2.1-12	1.2.1-17	<b>Aufenthalt/Teeküche (1.20) / Aufenthalts- und Essraum</b>	1.OG		<b>48.9</b>	1.OG	2	<b>80.0</b>	1.OG	2	<b>94.4</b>
1.2.1-13	1.2.1-18	<b>Station / Stationszimmer (Pflegebereich)</b>	1.OG		<b>29.8</b>	1.OG		<b>24.0</b>	1.OG		<b>25.4</b>
	1.2.1-25	<b>Büro Stationsleitung (1 AP) (Pflegebereich)</b>				1.OG		<b>12.0</b>	1.OG		<b>12.0</b>
1.2.2.27	1.2.1-26	<b>Material- und Geräteraum</b>	1.OG		<b>5.0</b>	1.OG		<b>20.0</b>	1.OG		<b>14.6</b>
	1.2.1-27	<b>Entsorgungsraum</b>				1.OG		<b>8.0</b>	1.OG		<b>8.0</b>
1.2.1-16		<b>Wäscheraum 1</b>	1.OG		<b>2.4</b>						
1.2.1-17	1.2.1-22	<b>Wäscheraum 2 / Sauber-Wäscheraum</b>	1.OG		<b>2.4</b>	1.OG		<b>8.0</b>	1.OG	3	<b>8.4</b>
1.2.2-28		<b>Sauberwäsche</b>	1.OG		<b>3.8</b>						
1.2.2-26		<b>Putzraum</b>	1.OG		<b>4.1</b>						
1.2.1-18	1.2.1-23	<b>Putzraum</b>	1.OG		<b>2.4</b>	1.OG		<b>8.0</b>	1.OG		<b>7.5</b>
1.2.1-19	1.2.1-24	<b>Ausguss / Ausgussraum</b>	1.OG		<b>6.8</b>	1.OG		<b>8.0</b>	1.OG		<b>8.7</b>
1.2.1-14	1.2.1-19	<b>WC / WC-Personal Damen</b>	1.OG		<b>2.0</b>	1.OG		<b>3.0</b>	1.OG		<b>3.0</b>
1.2.1-15	1.2.1-20	<b>WC / WC-Personal Herren</b>	1.OG		<b>2.0</b>	1.OG		<b>3.0</b>	1.OG		<b>3.0</b>
	1.2.1-21	<b>WC-Besucher (behindertengerecht)</b>				1.OG		<b>4.0</b>	1.OG		<b>4.0</b>
	1.2.1-28	<b>Geschützter Garten (direkter Zugang Station)</b>						<b>p.m.</b>			<b>p.m.</b>

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
<b>1.2.2</b>		<b>Wohn-/Pflegerstation 2 (2. OG)</b>			<b>544.4</b>			<b>664.0</b>			<b>637.3</b>
<b>1.2.2-06</b>	<b>1.2.2-01</b>	<b>Zimmer (2.1.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>26.7</b>
1.2.2-06.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-06.2		Vorzone			4.2	2.OG					
<b>1.2.2-07</b>	<b>1.2.2-02</b>	<b>Zimmer (2.2.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.2-07.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-07.2		Vorzone			3.4	2.OG					
<b>1.2.2-08</b>	<b>1.2.2-03</b>	<b>Zimmer (2.3.0)</b>			<b>18.8</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.4</b>
1.2.2-08.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-08.2		Vorzone			6.9	2.OG					
<b>1.2.2-09</b>	<b>1.2.2-04</b>	<b>Zimmer (2.4.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.2-09.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-09.2		Vorzone			3.4	2.OG					
<b>1.2.2-10</b>	<b>1.2.2-05</b>	<b>Zimmer (2.5.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.2-10.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-10.2		Vorzone			3.4	2.OG					
<b>1.2.2-11</b>	<b>1.2.2-06</b>	<b>Zimmer (2.6.0)</b>			<b>18.8</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>26.1</b>
1.2.2-11.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-11.2		Vorzone			6.9	2.OG					
<b>1.2.2-12</b>	<b>1.2.2-07</b>	<b>Zimmer (2.7.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.2-12.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-12.2		Vorzone			3.4	2.OG					
<b>1.2.2-13</b>	<b>1.2.2-08</b>	<b>Zimmer (2.8.0)</b>			<b>18.8</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>26.1</b>
1.2.2-13.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-13.2		Vorzone			4.2	2.OG					
<b>1.2.2-14</b>	<b>1.2.2-09</b>	<b>Zimmer (2.9.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.2-14.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-14.2		Vorzone			3.4	2.OG					
<b>1.2.2-15</b>	<b>1.2.2-10</b>	<b>Zimmer (2.10.0)</b>			<b>18.8</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>26.1</b>
1.2.2-15.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-15.2		Vorzone			6.9	2.OG					
<b>1.2.2-16</b>	<b>1.2.2-11</b>	<b>Zimmer (2.11.0)</b>			<b>18.5</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.2-16.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-16.2		Vorzone			3.4	2.OG					
<b>1.2.2-17</b>	<b>1.2.2-12</b>	<b>Zimmer (2.12.0)</b>			<b>18.8</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>31.2</b>
1.2.2-17.1		Du/WC			3.7	2.OG					
1.2.2-17.2		Vorzone			6.9	2.OG					
<b>1.2.2-18</b>	<b>1.2.2-13</b>	<b>Zimmer (2.13.0)</b>			<b>21.4</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>29.5</b>
1.2.2-18.1		Du/WC			3.6	2.OG					
1.2.2-18.2		Vorzone			4.5	2.OG					
<b>1.2.2-19</b>	<b>1.2.2-14</b>	<b>Zimmer (2.14.0)</b>			<b>21.3</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>29.5</b>
1.2.2-19.1		Du/WC			3.6	2.OG					
1.2.2-19.2		Vorzone			4.5	2.OG					
<b>1.2.2-20</b>	<b>1.2.2-15</b>	<b>Zimmer (2.15.0)</b>			<b>20.4</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>27.5</b>
1.2.2-20.1		Du/WC			3.4	2.OG					
1.2.2-20.2		Vorzone			4.0	2.OG					
<b>1.2.2-21</b>	<b>1.2.2-16</b>	<b>Zimmer (2.16.0)</b>			<b>20.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>27.9</b>
1.2.2-21.1		Du/WC			3.5	2.OG					
1.2.2-21.2		Vorzone			4.4	2.OG					
<b>1.2.2-22</b>	<b>1.2.2-17</b>	<b>Zimmer (2.17.0)</b>			<b>20.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>27.7</b>
1.2.2-22.1		Du/WC			3.5	2.OG					
1.2.2-22.2		Vorzone			4.2	2.OG					
<b>1.2.2-23</b>	<b>1.2.2-18</b>	<b>Zimmer (2.18.0)</b>			<b>23.7</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>
1.2.2-23.1		Du/WC			7.7	2.OG					
	<b>1.2.2-19</b>	<b>Zimmer</b>				<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>28.0</b>
	<b>1.2.2-24</b>	<b>Pflegebäd</b>				<b>2.OG</b>		<b>12.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>12.5</b>
<b>1.2.2-25</b>	<b>1.2.2-27</b>	<b>Aufenthalt/Teeküche, Bewohner, Aufenthalts- und Essraum</b>			<b>29.9</b>	<b>2.OG</b>		<b>32.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>29.8</b>
	<b>1.2.2-25</b>	<b>Stationszimmer (Pflegebereich)</b>				<b>2.OG</b>		<b>24.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>25.3</b>
	<b>1.2.2-26</b>	<b>Büro Stationsleitung (1AP) (Pflegebereich)</b>				<b>2.OG</b>		<b>12.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>12.5</b>
	<b>1.2.2-28</b>	<b>Entsorgungsraum</b>				<b>2.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>7.7</b>
	<b>1.2.2-30</b>	<b>Sauber-Wäscheraum</b>				<b>2.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>2.OG</b>	3	<b>8.4</b>
<b>1.2.2-30</b>	<b>1.2.2-31</b>	<b>Putzraum</b>			<b>4.1</b>	<b>2.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>7.5</b>
<b>1.2.2-31</b>	<b>1.2.2-21</b>	<b>Aussguss / Ausgussraum</b>			<b>6.8</b>	<b>2.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>8.7</b>
	<b>1.2.2-29</b>	<b>Material- und Geräteraum</b>				<b>2.OG</b>		<b>20.0</b>	<b>2.OG</b>		<b>11.5</b>
1.2.2-32		Reinigung			5.8	2.OG					

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
		<b>Wohn-/Pflegestation 2 (3. + 4. OG)</b>			<b>534.7</b>			<b>674.0</b>			<b>646.9</b>
<b>1.2.3-01</b>	<b>1.2.3.-01</b>	<b>Zimmer (3.1.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.6</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>26.3</b>
1.2.3-01.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-01.2		Vorzone	3.OG		4.2						
<b>1.2.3-02</b>	<b>1.2.3.-02</b>	<b>Zimmer (3.2.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.5</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.3-02.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-02.2		Vorzone	3.OG		3.4						
<b>1.2.3-03</b>	<b>1.2.3.-03</b>	<b>Zimmer (3.3.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.4</b>
1.2.3-03.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-03.2		Vorzone	3.OG		6.9						
<b>1.2.3-04</b>	<b>1.2.3.-04</b>	<b>Zimmer (3.4.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.5</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.3-04.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-04.2		Vorzone	3.OG		3.4						
<b>1.2.3-05</b>	<b>1.2.3.-05</b>	<b>Zimmer (3.5.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.5</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.3-05.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-05.2		Vorzone	3.OG		3.4						
<b>1.2.3-06</b>	<b>1.2.3.-06</b>	<b>Zimmer (3.6.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>26.1</b>
1.2.3-06.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-06.2		Vorzone	3.OG		6.9						
<b>1.2.3-07</b>	<b>1.2.3.-07</b>	<b>Zimmer (3.7.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.5</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.3-07.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-07.2		Vorzone	3.OG		3.4						
<b>1.2.3-08</b>	<b>1.2.3.-08</b>	<b>Zimmer (3.8.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>26.1</b>
1.2.3-08.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-08.2		Vorzone	3.OG		4.2						
<b>1.2.3-09</b>	<b>1.2.3.-09</b>	<b>Zimmer (3.9.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.5</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.3-09.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-09.2		Vorzone	3.OG		3.4						
<b>1.2.3-10</b>	<b>1.2.3.-10</b>	<b>Zimmer (3.10.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>26.1</b>
1.2.3-10.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-10.2		Vorzone	3.OG		6.9						
<b>1.2.3-11</b>	<b>1.2.3.-11</b>	<b>Zimmer (3.11.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.5</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.7</b>
1.2.3-11.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-11.2		Vorzone	3.OG		3.4						
<b>1.2.3-12</b>	<b>1.2.3.-12</b>	<b>Zimmer (3.12.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>18.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>31.2</b>
1.2.3-12.1		Du/WC	3.OG		3.7						
1.2.3-12.2		Vorzone	3.OG		6.9						
<b>1.2.3-13</b>	<b>1.2.3.-13</b>	<b>Zimmer (3.13.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>21.4</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>29.5</b>
1.2.3-13.1		Du/WC	3.OG		3.6						
1.2.3-13.2		Vorzone	3.OG		4.5						
<b>1.2.3-14</b>	<b>1.2.3.-14</b>	<b>Zimmer (3.14.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>21.3</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>29.5</b>
1.2.3-14.1		Du/WC	3.OG		3.6						
1.2.3-14.2		Vorzone	3.OG		4.5						
<b>1.2.3-15</b>	<b>1.2.3.-15</b>	<b>Zimmer (3.15.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>20.4</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>27.5</b>
1.2.3-15.1		Du/WC	3.OG		3.4						
1.2.3-15.2		Vorzone	3.OG		4.0						
<b>1.2.3-16</b>	<b>1.2.3.-16</b>	<b>Zimmer (3.16.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>20.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>27.9</b>
1.2.3-16.1		Du/WC	3.OG		3.5						
1.2.3-16.2		Vorzone	3.OG		4.4						
<b>1.2.3-17</b>	<b>1.2.3.-17</b>	<b>Zimmer (3.17.0)</b>	<b>3.OG</b>		<b>20.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>27.7</b>
1.2.3-17.1		Du/WC	3.OG		3.5						
1.2.3-17.2		Vorzone	3.OG		4.2						
	<b>1.2.3.-18</b>	<b>Zimmer</b>				<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>
	<b>1.2.3.-19</b>	<b>Zimmer</b>				<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>28.0</b>
	<b>1.2.3-32</b>	<b>Aufenthalts- und Essraum inkl. Buffet</b>				<b>3.OG</b>		<b>32.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>29.76</b>
<b>1.2.3-22</b>	<b>1.2.3.-21</b>	<b>Station (3.26.0) / Stationszimmer</b>	<b>3.OG</b>		<b>15.9</b>	<b>3.OG</b>		<b>24.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>25.3</b>
	<b>1.2.3.-22</b>	<b>Büro Stationsleitung (1AP)</b>				<b>3.OG</b>		<b>12.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>12.5</b>
	<b>1.2.3.-23</b>	<b>Büro Dokumentation / Lernende</b>				<b>3.OG</b>		<b>12.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>12.5</b>
<b>1.2.3-24</b>	<b>1.2.3.-25</b>	<b>Putzraum</b>	<b>3.OG</b>		<b>4.1</b>	<b>3.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>7.5</b>
<b>1.2.3-25</b>	<b>1.2.3.-26</b>	<b>Ausguss / Ausgussraum</b>	<b>3.OG</b>		<b>6.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>8.7</b>
<b>1.2.3-26</b>	<b>1.2.3.-27</b>	<b>Reinigung / Sauber-Wäscheraum</b>	<b>3.OG</b>		<b>5.8</b>	<b>3.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>3.OG</b>	<b>3</b>	<b>8.4</b>
<b>1.2.3-27</b>	<b>1.2.3.-28</b>	<b>Putzen / Entsorgungsraum</b>	<b>3.OG</b>		<b>7.6</b>	<b>3.OG</b>		<b>8.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>7.7</b>
	<b>1.2.3.-29</b>	<b>Material- und Geräteraum</b>				<b>3.OG</b>		<b>20.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>11.5</b>
<b>1.2.3-23</b>	<b>1.2.3.-24</b>	<b>WC / WC-Personal Damen</b>	<b>3.OG</b>		<b>2.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>3.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>3.0</b>
	<b>1.2.3.-30</b>	<b>WC-Personal Herren</b>				<b>3.OG</b>		<b>3.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>3.0</b>
	<b>1.2.3.-31</b>	<b>WC-Besucher (behindertengerecht)</b>				<b>3.OG</b>		<b>4.0</b>	<b>3.OG</b>		<b>4.0</b>
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
<b>2</b>		<b>BEWOHNERBEREICH</b>			<b>0.0</b>			<b>624.0</b>			<b>611.0</b>
<b>2.1</b>		<b>Restauration</b>			<b>219.9</b>			<b>232.0</b>			<b>230.2</b>
<b>2.1.1</b>		<b>Speisesaal Bewohner</b>			<b>134.6</b>			<b>232.0</b>			<b>230.2</b>
2.1.1	2.1.1-01	Essraum / Essraum Bewohner (24 PL)	EG		134.6	EG		48.0	EG		67.2
	2.1.1-02	Buffet				EG		12.0			
	2.1.1-03	öffentliches Restaurant (Mieter AWG), Cafeteria (60 PL)				EG		108.0	EG		129.3
	2.1.1-04	Buffet				EG		24.0			
	2.1.1-05	Stuhllager				EG		24.0	EG	2	18.6
	2.1.1-06	WC Damen				EG		6.0	EG		5.5
	2.1.1-07	WC Herren				EG		6.0	EG		5.7
	2.1.1-08	WC behindertengerecht				EG		4.0	EG		4.0
<b>2.1.2</b>		<b>Cafeteria (E 8)</b>	<b>EG</b>		<b>85.3</b>			<b>&gt; 2.1.1</b>			<b>&gt; 2.1.1</b>

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
<b>2.2</b>		<b>Mehrzweckraum / Stube</b>			<b>89.7</b>			<b>144.0</b>			<b>115.4</b>
2.2	2.2-01	Mehrzweckraum/Restauration Gäste / Mehrzwecksaal mit Bühne (80 PL)	EG		89.7	EG		96.0	EG		97.3
	2.2-02	Stuhlmagazin				EG		12.0	EG		10.9
	2.2-03	Garderobe				EG		12.0	EG		7.2
	2.2-04	Abstellplatz für Rollatoren				EG		p.m.	-		p.m.
	2.2-05	Lese- / Spielzimmer mit Cheminee				EG		24.0	-		0.0
<b>2.3</b>		<b>Aktivierung / Gymnastik + Physiotherapie</b>			<b>162.9</b>			<b>140.0</b>			<b>154.7</b>
2.3.1		Aktivierung inkl. Hobbyraum / Aktivierungsraum	EG		53.7	EG		48.0	EG		53.7
2.3.2		Gymnastik / Physiotherapie			81.1			92.0			101.0
2.3.2	2.3.2-01	Gymnastikraum	UG		58.5	UG		56.0	UG		58.5
2.3.2-01	2.3.2-02	Abstell	UG		5.6	UG		4.0	UG		5.6
2.3.2-02	2.3.2-03	Garderobe	UG		13.0	UG		12.0	UG		13.0
2.3.2-03	2.3.2-04	Beh. WC	UG		4.0	UG		4.0	UG		4.0
	2.3.2-05	Einzeltherapie Physio				UG		16.0	UG		19.9
2.3.3		Pflegebad			28.1						
2.3.3		Pflegebad	UG		17.8			> 1.2.2			>1.2.2-24
2.3.3-01		Vorraum	UG		10.3						

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
<b>2.4</b>	<b>2.4</b>	<b>Apotheke (1.25)</b>	<b>1.OG</b>		<b>23.2</b>	<b>1.OG</b>		<b>24.0</b>	<b>1.OG</b>		<b>24.0</b>
<b>2.5</b>		<b>Coiffeure / Pédicure, Podologie</b>			<b>21.5</b>			<b>28.0</b>			<b>30.3</b>
2.5	2.5-01	Coiffeur	3.OG		21.5	DG		16.0	DG		17.8
	2.5-02	Podologie (1 PL)				DG		12.0	DG		12.5
<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	<b>Seelsorge / Hauskapelle</b>	<b>EG</b>		<b>56.4</b>	<b>EG</b>		<b>56.0</b>	<b>EG</b>		<b>56.4</b>
<b>2.7</b>		<b>Aussenanlagen</b>			<b>p.m.</b>			<b>p.m.</b>			<b>p.m.</b>
		Gartenanlage mit:									
		- Rundlauf mit Sitzbänken									
		- Ziegengehege									



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
3		<b>ADMINISTRATIVER BEREICH</b>			149.9			186.0			179.5
3.1		<b>Geschäftsleitung</b>			34.1			36.0			39.6
3.1	3.1-01	Leitung Alterszentrum (E3) / Büro Heimleitung (1 AP) mit BT	EG		20.7	EG		20.0	EG		20.7
	3.1-02	Sitzungszimmer (6 PL)	E11		13.4	EG		16.0	EG		18.9
3.2		<b>Personalwesen / Büro Personalfachfrau</b>			0.0			> 3.3			0.0
3.3	3.2	<b>Rechnungswesen / Büro Personal- Rechnungswesen (2 AP) mit BT</b>	EG		18.9	EG		20.0	EG		20.9
3.4		<b>IT</b>			13.6			12.0			15.8
3.4		Kopierer und Technikraum (E6)	EG		13.6						>3.5-01 / 02
	3.3-01	Serverraum				EG		12.0	EG		15.8
	3.3-02	Netzwerkverteiler				EG		> 3.5			> 3.5



FG	SOLL	BETRIEBSSBEREICH 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
<b>4</b>		<b>VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH</b>			<b>531.7</b>			<b>649.0</b>			<b>625.5</b>
<b>4.1</b>		<b>Technischer Dienst</b>			<b>29.8</b>			<b>24.0</b>			<b>18.2</b>
4.1.1	4.1.1	Leitung Technik und Hauswirtschaft (siehe 4.2.1) (E19) / Leitung Technischer Dienst (1AP)	EG		19.0	UG		12.0	UG		18.2
4.1.2	4.1.2	Werkstätten/Lager/Garagen Technischer Dienst	UG		10.8	UG		12.0			

FG	SOLL	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	IST-Zustand			SOLL-RP			RP gemäss MB		
			Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m <sup>2</sup>	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m <sup>2</sup>
4.2		Hauswirtschaft			187.1			156.0			162.3
4.2.1		Leitung Hauswirtschaft / Leitung Hotellerie (1 AP) mit BT siehe 4.1.1			0.0	EG		16.0	EG		13.4
4.2.2		Reinigungsdienst			15.7			36.0			29.1
4.2.2	4.2.2-01	Geräte-Putzraum / Lager Reinigungsmaschinen			15.7	UG		20.0	UG		29.1
	4.2.2-02	Lager Reinigungsmittel				UG		16.0			
4.2.3		Lingerie (Wäscheversorgung)			171.4			104.0			104.6
	4.2.3-01	Schmutzwäscheraum				UG		16.0	UG		18.8
4.2.3-02	4.2.3-02	Waschen / Wäscherei	UG		78.2	UG		24.0	UG		25.3
4.2.3-03	4.2.3-03	Trocknen / Trockenraum	UG		7.6	UG		8.0	UG		8.2
	4.2.3-04	Glätterei / Mange				UG		24.0	UG		33.3
	4.2.3-05	Näherei (1 AP)				UG		12.0			
	4.2.3-06	Ausgabe Wäsche Pensionäre				UG		12.0	UG		11.1
4.2.3-04	4.2.3-07	Waschmittellager / Lager Waschmittel	UG		7.4	UG		8.0	UG		8.0
4.2.3-01		Lingerie	UG		78.2						
4.2.4	4.2.4	Hausdekoration, Arbeitsraum incl. Lager			0.0	UG		20.0	UG		15.2

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		<b>Gastronomie</b>			<b>167.4</b>			<b>196.0</b>			<b>209.2</b>
4.3.1	4.3.1	<b>Leitung Gastronomie / Büro Küchenchef (1AP)</b>	EG		<b>4.2</b>	EG		<b>8.0</b>	EG		<b>10.7</b>
4.3.2	4.3.2	<b>Produktionsküche / Lager + Kühlräume / Produktion Küche</b>			<b>163.2</b>			<b>176.0</b>	EG		<b>198.4</b>
	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		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	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche	Standort	Anzahl Räume	Total Fläche m2
4.3.3		Mahlzeitendienst für Externe / Kühlraum inkl. Lager Leergut			0.0			12.0	-		0.0
4.3.4		Service Speisesaal/Cafeteria + Wohn-/Pflegestationen			0.0			0.0			0.0
<b>4.4</b>		<b>Material- und Möbellager / Archive</b>			<b>122.1</b>			<b>153.0</b>			<b>98.9</b>
4.4-02	4.4-01	Lager Pflegeprodukte / Lager Pflegematerial	UG		9.6	UG		24.0	UG		86.7
	4.4-02	Lager Krankenmobilen				UG		32.0			
	4.4-03	Lager Bettinhalte				UG		24.0			
4.4-04	4.4-04	Lager Haushaltartikel / Lager Pflegeprodukte	UG		19.9	UG		13.0			
	4.4-06	Lager Möbel				UG		48.0			
4.4-03	4.4-05	Archiv	UG		6.6	UG		12.0	UG		12.3
4.4-01		Lager (inkl. Serverbereich)	UG		86.0						

FG	SOLL	BETRIEBBEREICH 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
4.6		Abstellräume für Bewohnereigentum / Schrankraum mit <b>54 Schränken</b> siehe Schutzraum 6			<b>0.0</b>	UG		<b>108.0</b>	UG		<b>121.8</b>
4.7		Entsorgung			<b>25.3</b>			<b>12.0</b>			<b>15.1</b>
4.7-01		Leergut	EG		14.9						
4.7-02		Anlieferung	EG		10.4						
	4.7-01	Lager Recyclingmaterial				EG		12.0	EG		15.1
	4.7-02	Containerraum				aussen		p.m.	aussen		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
<b>5</b>		<b>PERSONALEINRICHTUNGEN</b>			<b>88.2</b>			<b>120.0</b>			<b>135.2</b>
<b>5.1</b>		<b>Garderoben Personal</b>			<b>44.7</b>			<b>100.0</b>			<b>114.2</b>
5.1-01	5.1-01	Garderobe Herren / Garderobe Herren inkl. Dusche/WC (10 PL)	UG		8.3	DG		16.0	DG		17.4
	5.1-01.1	Du	UG		2.2						
	5.1-01.2	WC	UG		1.8						
	5.1-02	Garderobe Damen Küche	UG		13.5						
	5.1-02.1	Du	UG		2.0						
	5.1-02.2	WC	UG		1.8						
	5.1-03	Garderobe Pflegepersonal Damen / Garderobe Damen inkl. Dusche/WC (60 PL)	UG		15.1	DG		48.0	DG		50.2
	5.1-03	Garderobe Küche und Service Damen inkl. Dusche/WC (20 PL)				UG		20.0	UG	2	29.2
	5.1-04	Garderobe Küche und Service Herren inkl. Dusche/WC (10 PL)				UG		16.0	UG		17.5
<b>5.2</b>		<b>Pausen-/Essraum Personal</b>			<b>29.9</b>			<b>0.0</b>			<b>0.0</b>
5.2-01		Aufenthalt, Küche Personal (3.21.0)	3.OG		29.9						
		Essraum Personal						>2.1			>2.1
<b>5.3</b>	<b>5.3</b>	<b>Ruheraum Personal (2.26.0) (4-6PL)</b>	<b>2.OG</b>		<b>13.6</b>	<b>DG</b>		<b>20.0</b>			<b>21.0</b>



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
<b>6</b>		<b>HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME</b>			<b>355.3</b>		<b>100.0</b>			<b>355.3</b>
<b>6.1</b>		<b>Haustechnik</b>			<b>233.5</b>		<b>0.0</b>			<b>233.5</b>
6.1-01		Elektro			30.7					
6.1-02		Heizung			24.2					
6.1-03		Lüftung 1			48.2					
6.1-04		Sanitär (FEKA-WRG-Anlage)			56.4					
6.1-05		Sanitär (Wasseraufbereitung)			17.3					
6.1-06		Lüftung 2			44.4					
6.1-06		Technik			12.3					
							projektabhängig			
<b>6.2</b>	<b>6.2</b>	<b>Schutzräume / Schutzräume gemäss TWS (54 PL)</b>			<b>121.8</b>	<b>UG</b>	<b>100.0</b>	<b>UG</b>		<b>121.8</b>
6.2-01		Schutzraum Schleuse (Entsorgung)	UG		8.8					
6.2-02		Schutzraum (Lager Bewohner)	UG		37.6					
6.2-03		Schutzraum (Lager Bewohner)	UG		55.5					
6.2-04		Schutzraum	UG		5.8					
6.2-05		Schutzraum	UG		7.4					
6.2-06		Schutzraum	UG		6.7					

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
7		<b>PARKIERUNG ohne Alterswohnungen Waldeggstr. 28</b>								
7.1		<b>Parkplätze im Freien</b>			11 PP		25 PP			17 PP
		Vorfahrt Alterszentrum überdacht, mit "Auslade-/Einladezone"					p.m.			p.m.
		Parkplätze Besucher Behinderte					1 PP			1 PP
		Parkplätze Besucher					10 PP			2 PP
		Parkplätze Personal			11PP		12 PP			12 PP
		Parkplätze Personal Technischer Dienst					1 PP			1 PP
		Parkplätze Mahlzeitendienst (vor Küche)					p.m.			p.m.
		Parkplätze Arztendienst					1 PP			1 PP
		Parkplätze Notfall-Ambulanz					p.m.			p.m.
		Parkplätze Externe Handwerker					p.m.			p.m.
		Stellplätze Velos/Motos Besucher (10 StP) gedeckt					p.m.			p.m.
		Stellplätze Velos/Motos Personal (10 StP) gedeckt					p.m.			p.m.

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
<b>8</b>		<b>BETRIEBSFREMDE BEREICHE</b>			<b>1'601.3</b>		<b>0.0</b>			<b>0.0</b>
<b>8.1</b>		<b>Sekretariat Alterswohnungen Waldeggstr. 28</b>			<b>0.0</b>		<b>0.0</b>			<b>0.0</b>
<b>8.2</b>		<b>Alterswohnungen Waldeggstrasse 28</b>			<b>1'493.5</b>		<b>0.0</b>			<b>0.0</b>
		Wohn- und Pflegebereich			1'455.8					
		Bewohnerbereich			37.7					
<b>8.2-01</b>		<b>Wohnung (EG 11- 16)</b>	<b>EG</b>							
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					
<b>8.2-02</b>		<b>Wohnung (EG 21 - 26)</b>	<b>EG</b>							
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					
<b>8.2-03</b>		<b>Wohnung (EG 31 - 36)</b>	<b>EG</b>							
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					
<b>8.2-04</b>		<b>Wohnung (EG 41- 46)</b>	<b>EG</b>							
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					
<b>8.2-05</b>		<b>Wohnung (01 11- 01 16)</b>	<b>1.OG</b>							
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					
<b>8.2-06</b>		<b>Wohnung (01 21- 01 26)</b>	<b>1.OG</b>							
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					
<b>8.2-07</b>		<b>Wohnung (01 31- 01 37)</b>	<b>1.OG</b>							
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					
<b>8.2-08</b>		<b>Wohnung (01 41- 01 47)</b>	<b>1.OG</b>							
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					
<b>8.2-09</b>		<b>Wohnung (01 51- 01 56)</b>	<b>1.OG</b>							
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					

<b>8.2-12</b>	<b>Wohnung (02 21- 02 26)</b>	<b>2.OG</b>							
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						
<b>8.2-13</b>	<b>Wohnung (02 31- 02 37)</b>	<b>2.OG</b>							
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						
<b>8.2-14</b>	<b>Wohnung (02 41- 02 47)</b>	<b>2.OG</b>							
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						
<b>8.2-15</b>	<b>Wohnung (02 51- 02 56)</b>	<b>2.OG</b>							
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						
<b>8.2-16</b>	<b>Wohnung (02 61- 02 66)</b>	<b>2.OG</b>							
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						
<b>8.2-17</b>	<b>Wohnung (03 11- 03 18)</b>	<b>3.OG</b>							
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						
<b>8.2-18</b>	<b>Wohnung (03 21- 03 29)</b>	<b>3.OG</b>							
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						
<b>8.2-19</b>	<b>Wohnung (03 31- 03 39)</b>	<b>3.OG</b>							
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						
<b>8.2-20</b>	<b>Wohnung (03 41- 03 48)</b>	<b>3.OG</b>							
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						
<b>8.2-21</b>	<b>Wohnung (DG 11 - DG 19b)</b>	<b>DG</b>							
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						

8.2-21.8	Entrée (DG 11)	DG	21.1				
8.2-21.9	Estrich (DG 19b)	DG	13.3				
<b>8.2-22</b>	<b>Wohnung (DG 21 - DG 25)</b>	<b>DG</b>					
8.2-22.1	Zimmer (DG 23)	DG	18.6				
8.2-22.2	Wohnen (DG 24)	DG	26.2				
8.2-22.3	Küche / Essen (DG 25 / DG 26)	DG	12.9				
8.2-22.4	DU / WC (DG 22)	DG	7.0				
8.2-22.5	Entrée (DG 21)	DG	3.8				
8.2-22.6	Estrich (DG 73)	DG	13.2				
<b>8.2-23</b>	<b>Wohnung (DG 31 - DG 35)</b>	<b>DG</b>					
8.2-23.1	Wohnen / Schlafen (DG 32 / DG 33)	DG	16.7				
8.2-23.2	Küche / Essen (DG 34 / DG 35)	DG	10.0				
8.2-23.3	DU / WC (DG 36)	DG	5.0				
8.2-23.4	Entrée (DG 31)	DG	4.3				
<b>8.2-24</b>	<b>Wohnung (DG 41 - DG 46)</b>	<b>DG</b>					
8.2-24.1	Zimmer (DG 46)	DG	20.0				
8.2-24.2	Entrée / Wohnen (DG 11 / DG 42)	DG	22.2				
8.2-24.3	Küche / Essen (DG 43 / DG 44)	DG	9.8				
8.2-24.4	DU / WC (DG 45)	DG	5.0				
8.2-24.5	Vorzona	DG	3.4				
	<b>Bewohnerbereich</b>		<b>37.7</b>				
<b>8.2-25</b>	<b>Gemeinschaftsraum (EG 76)</b>	<b>EG</b>	<b>37.7</b>				
<b>8.3</b>	<b>Mütter- und Väterberatung</b>		<b>53.9</b>	<b>0.0</b>		<b>0.0</b>	
8.3	Mutter- und Väterberatung	EG	53.9	> 2.3.1		> 2.3.1	
<b>8.4</b>	<b>Dorfbrunnen (Technik)</b>		<b>53.9</b>	<b>0.0</b>		<b>0.0</b>	
8.4	Technik	UG	53.9				

## ANHANG II

### IST- UND SOLLRAUMPROGRAMM 48 ZUSÄTZLICHE PFLEGE BETTEN



FG	BETRIEBBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	SOLL-RP			RP gemäss MB Wohnen		
		Fläche pro Einheit	Anz.	Total Fläche	Fläche pro Einheit	Anz.	Total Nutz- fläche m2
	<b>Überbauung Areal Buonaserstrasse</b>			<b>5'380.0</b>			<b>3'389.0</b>
<b>1</b>	<b>Wohnen mit Service</b>			<b>2'592.0</b>			<b>2'076.0</b>
<b>1.1</b>	<b>Alterswohnungen (umwandelbar zu Pflegezimmer)</b>						
<b>1.1.1</b>	<b>1.5- Zimmer-Wohnungen I</b>			<b>712.0</b>			<b>600.0</b>
	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			
<b>1.1.2</b>	<b>1.5- Zimmer-Wohnungen II</b>			<b>712.0</b>			<b>600.0</b>
	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			
<b>1.1.3</b>	<b>1.5- Zimmer-Wohnungen III</b>			<b>712.0</b>			<b>600.0</b>
	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			
<b>1.1.4</b>	<b>Gemeinsam genutzte Räume, Keller</b>			<b>456.0</b>			<b>276.0</b>
	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.			

FG	BETRIEBSBEREICH Betriebsstelle Raumbezeichnung	SOLL-RP			RP gemäss MB		
		Fläche pro Einheit	Anz.	Total Fläche	Fläche pro Einheit	Anz.	Total Nutz- fläche m2
	<b>Überbauung Areal Buonaserstrasse</b>						
<b>2</b>	<b>Wohnungen</b>			<b>2'788.0</b>			<b>504.0</b>
<b>2.1</b>	<b>Wohnungen 4. OG und DG</b>			<b>2'340.0</b>			
	2.5-Zimmer-Wohnung (60 m2)	60.0	23	1'380.0			
	3.5-Zimmer-Wohnung (80 m2)	80.0	12	960.0			
	<b>Attikageschoss</b>						
	Geschossfläche: 472 m2, Nutzfläche vermietbar 70%: 330 m2						<b>330.0</b>
	4-Zimmer-Wohnung				100.0	2	200.0
	2-Zimmer-Wohnung				65.0	2	130.0
<b>2.2</b>	<b>Gemeinsam genutzte Räume</b>			<b>448.0</b>			<b>174.0</b>
	Eingangsbereich			p.m.	22.0	1	22.0
	WC-Bewohner/Gäste (behindertengerecht)	4.0	1	4.0	4.0	1	4.0
	Gemeinschaftsraum Bewohner	32.0	1	32.0	32.0	1	32.0
	Stützpunkt Pflege		1	12.0			
	Putzraum pro Etage		4	32.0			
	Kellerabteil pro Wohnung	8.0	35	280.0	8.0	13	104.0
	Waschküche		1	16.0			
	Trockenraum		1	20.0			
	Veloraum		1	12.0	12.0	1	12.0
	Möbellager		1	24.0			
	Werkstatt TD		1	16.0			
	Technikräume gemäss Projekt			p.m.			



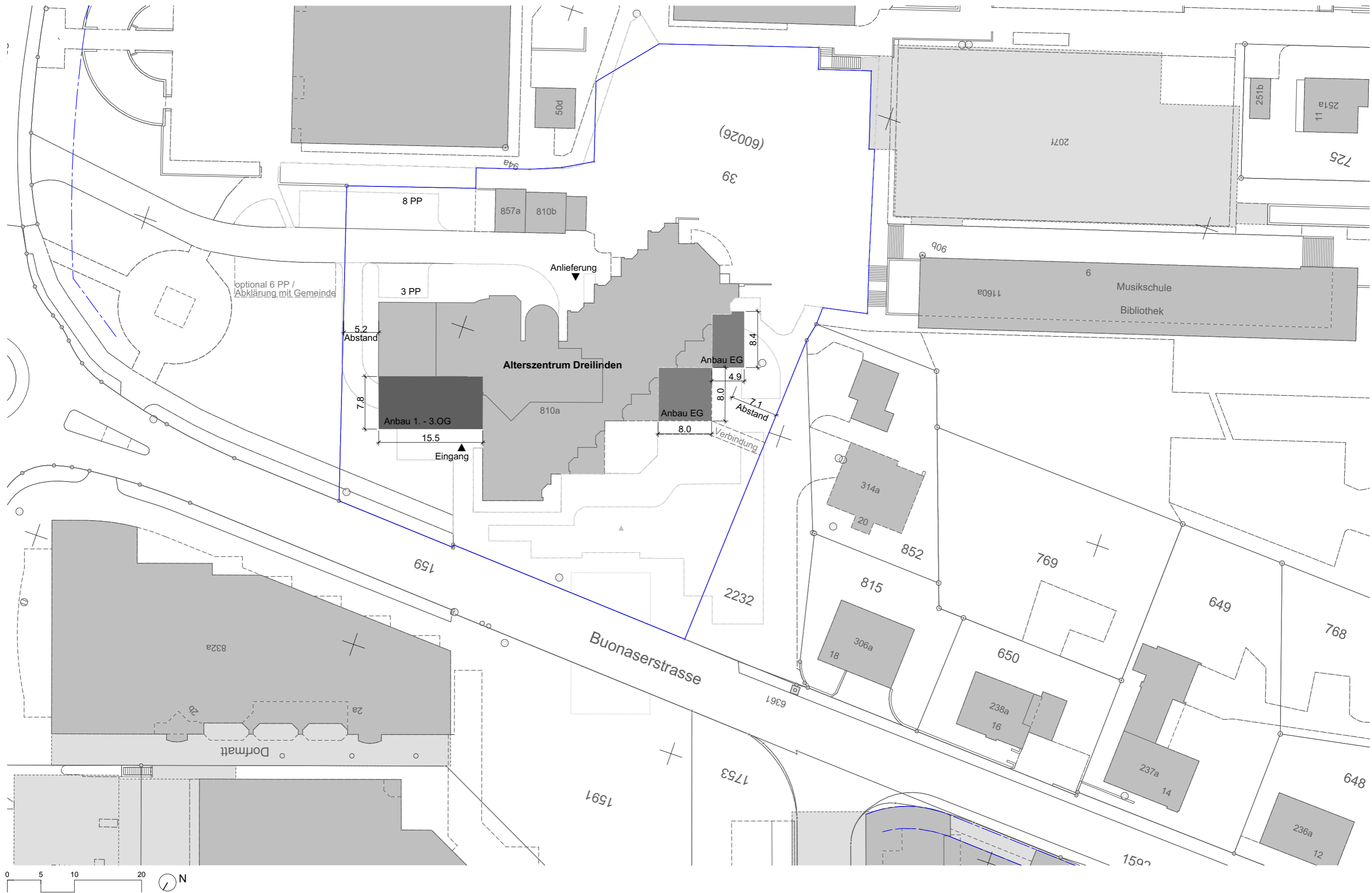




## **ANHANG III**

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



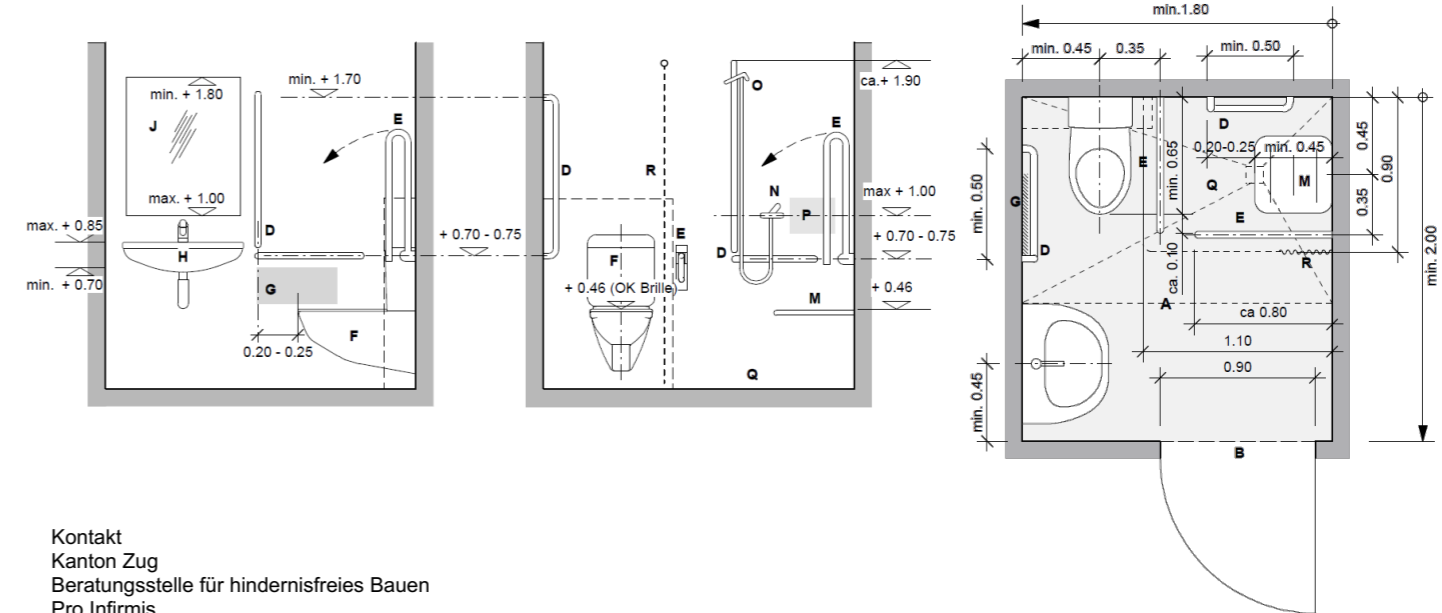


Zusammenstellung Richtlinien für stationäre Pflegeinstitutionen, Kanton Zug

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 <sup>2</sup>	3. Patientenzimmer	9/18
Grösse 2-Bettzimmer (ohne Nasszelle und Vorzone)	min. 23m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ) 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

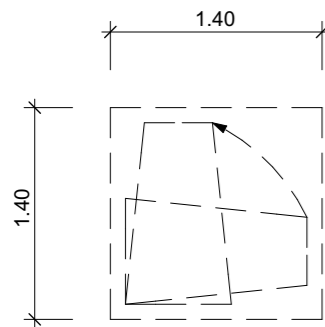
Richtlinien für rollstuhlgerechter Dusche/WC-Raum für Sonderbauten



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

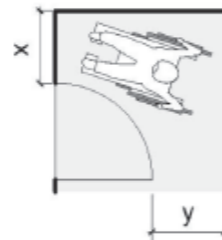
- Legende**
- A Bodenfläche min. 1.80 x 2.00 m
  - B Flügeltüren nach aussen öffnend (kein Türschliesser) oder Schiebetüre
  - D Horizontale und vertikale Haltestange an der Wand oder L-förmige Haltestange
  - E Klappgriff, mit einer Hand bedienbar
  - F Wandklosett vorzugsweise höhenverstellbar
  - 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



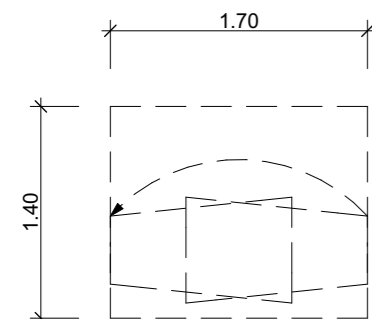
Bewegungsfläche Rollstuhlfahrer  
90° Drehung  
1.40 m x 1.40 m  
Quelle: hindernisfrei-bauen.ch  
Merkblatt 1/85

Freiflächen vor Türen

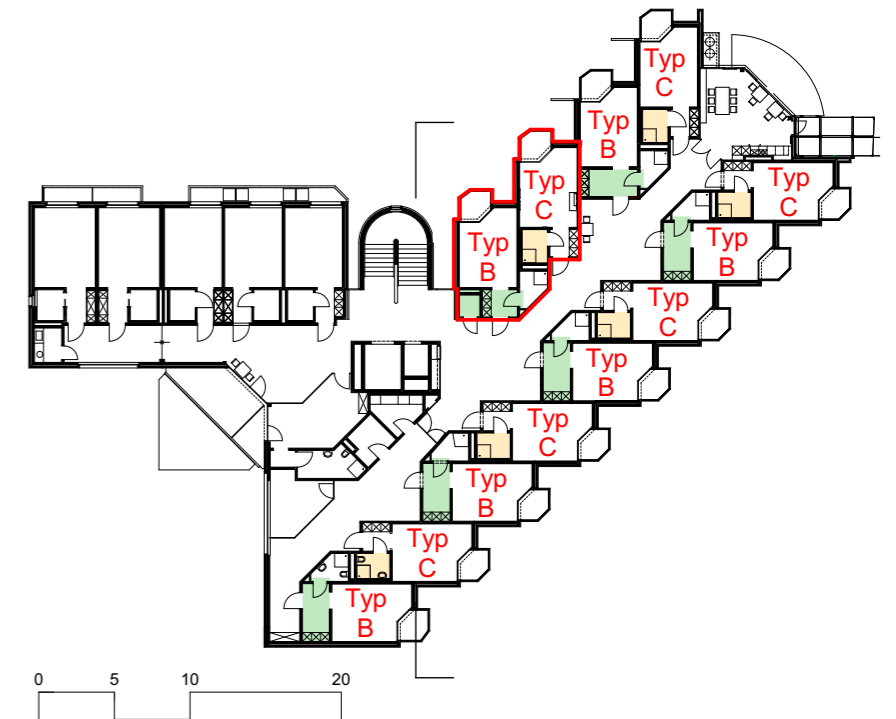
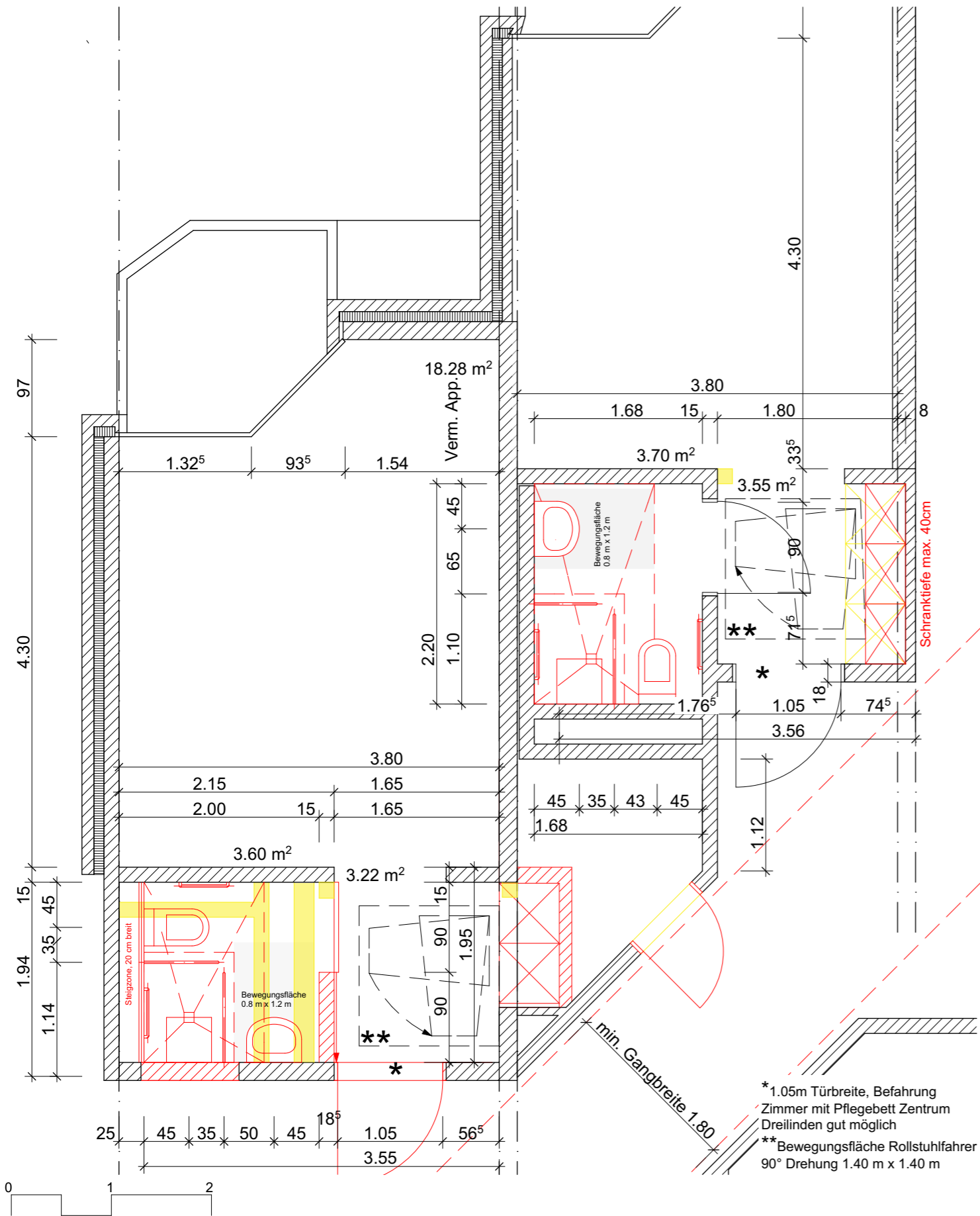


x = min. 0.60 m  
x + y = min. 1.20 m

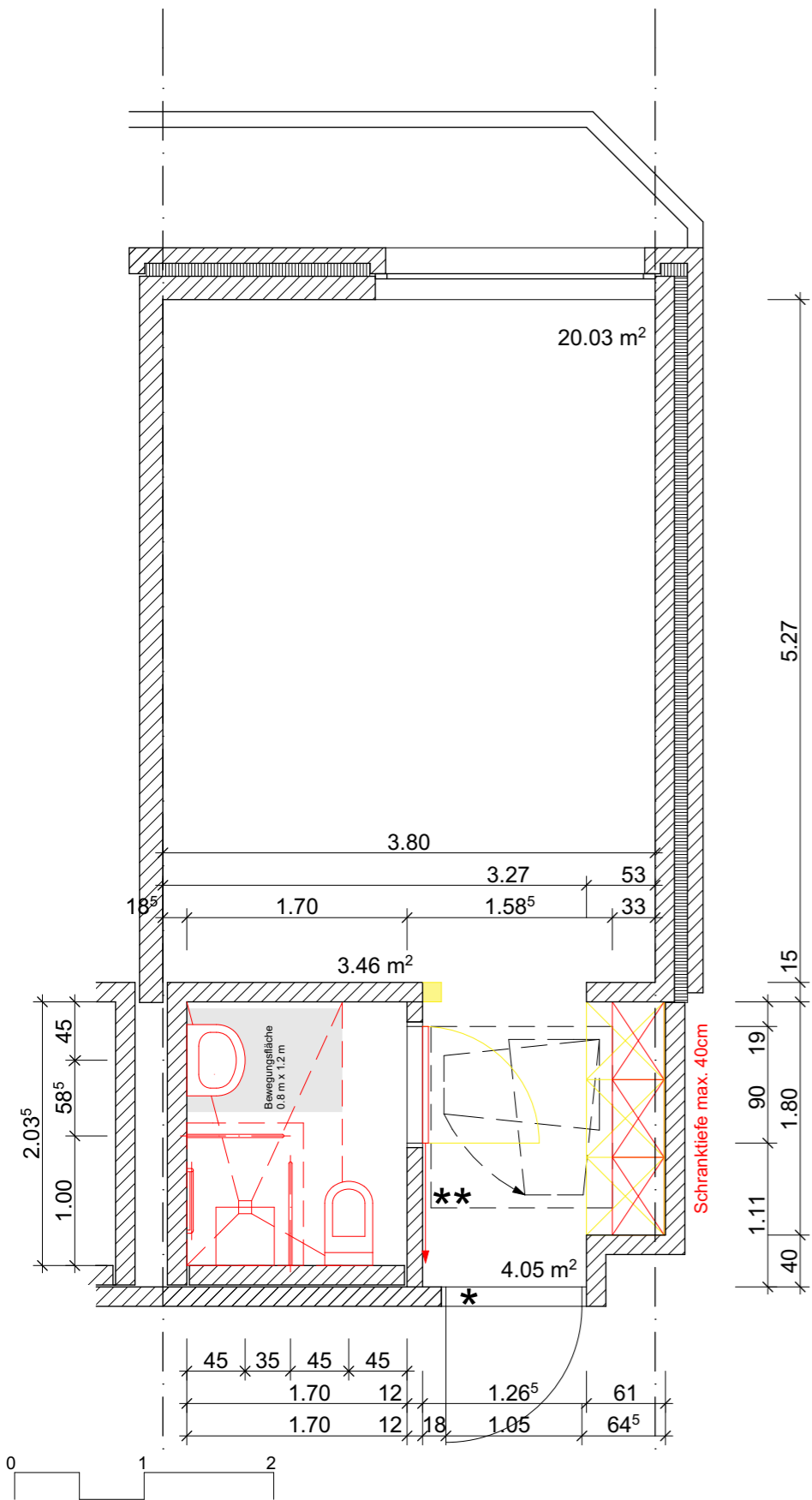
Quelle:  
Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten,  
Bundesamt für Wohnungswesen



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

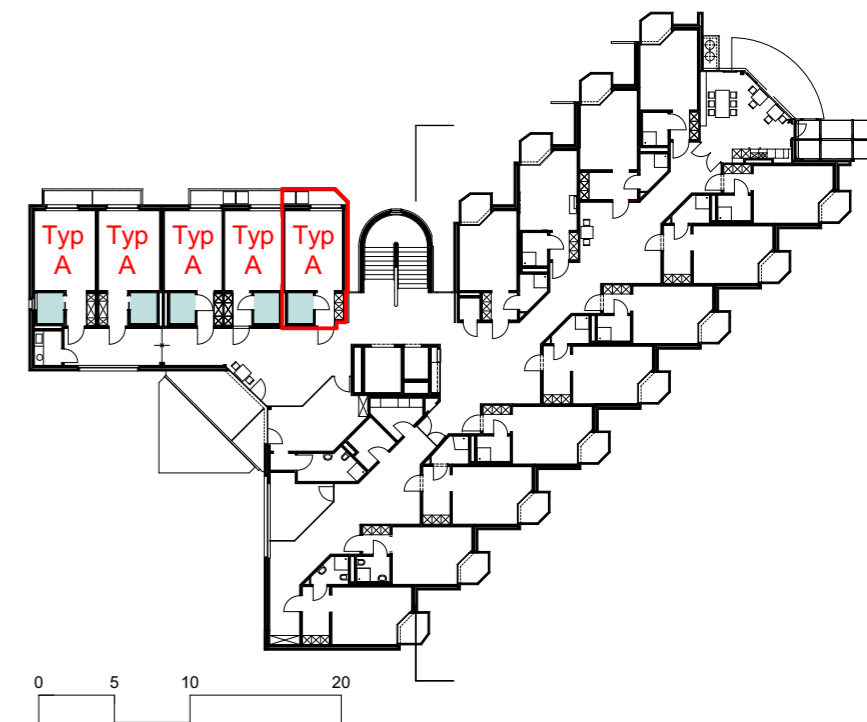


- Bestand
- Abbruch
- Neu

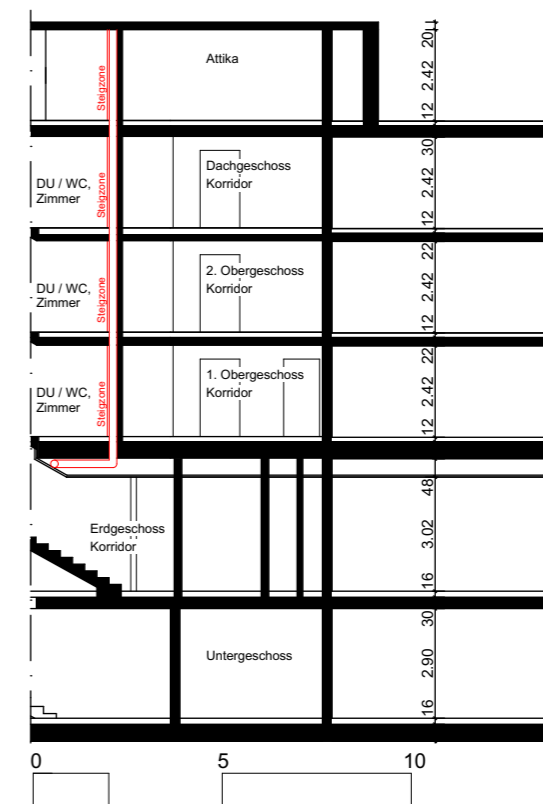


Grundriss Bad **Typ A**, 2. OG, M 1:50

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

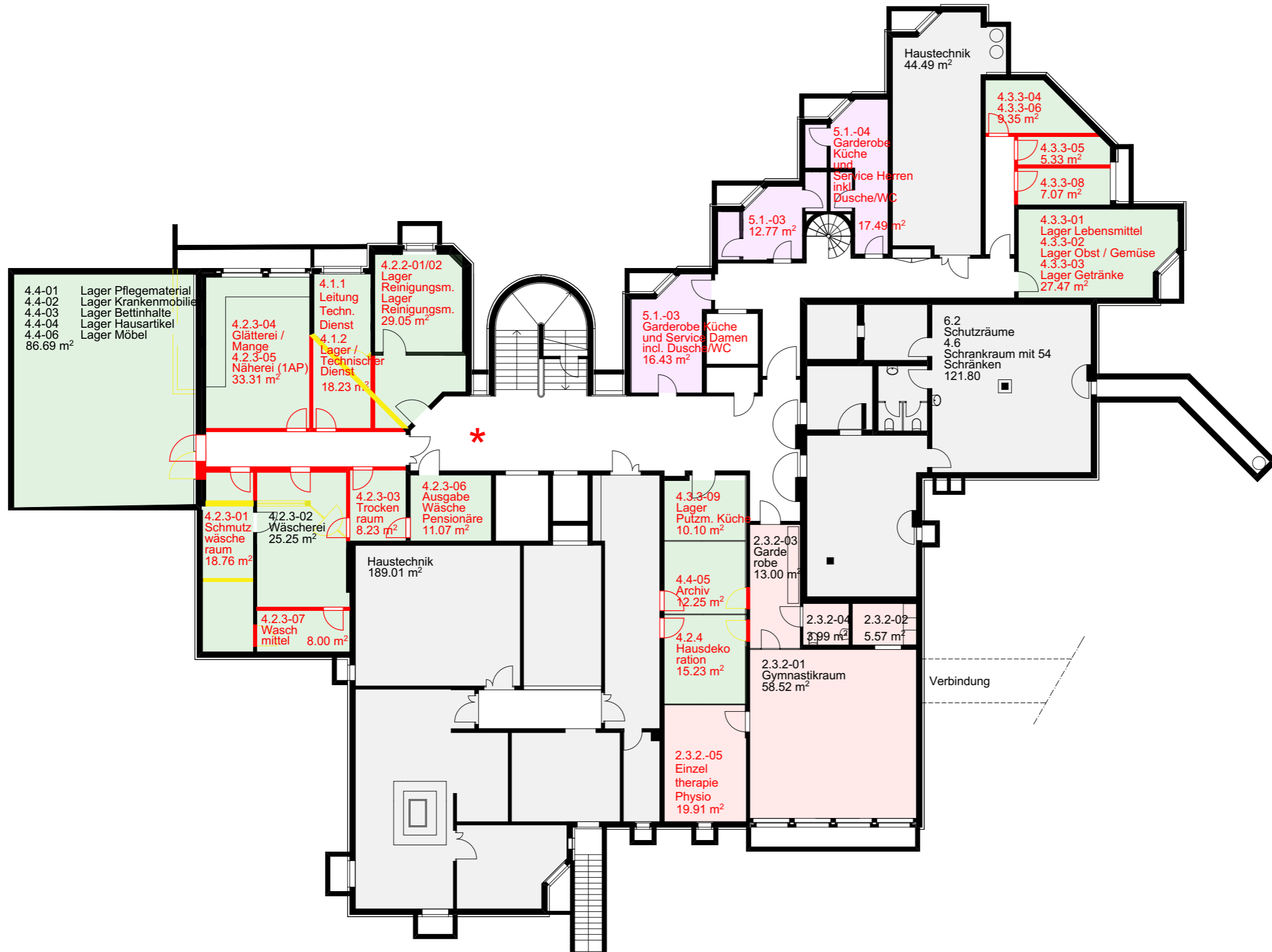


Übersicht **Typ A** Grundriss 2. OG, M 1:500



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 Pflege material
  - 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

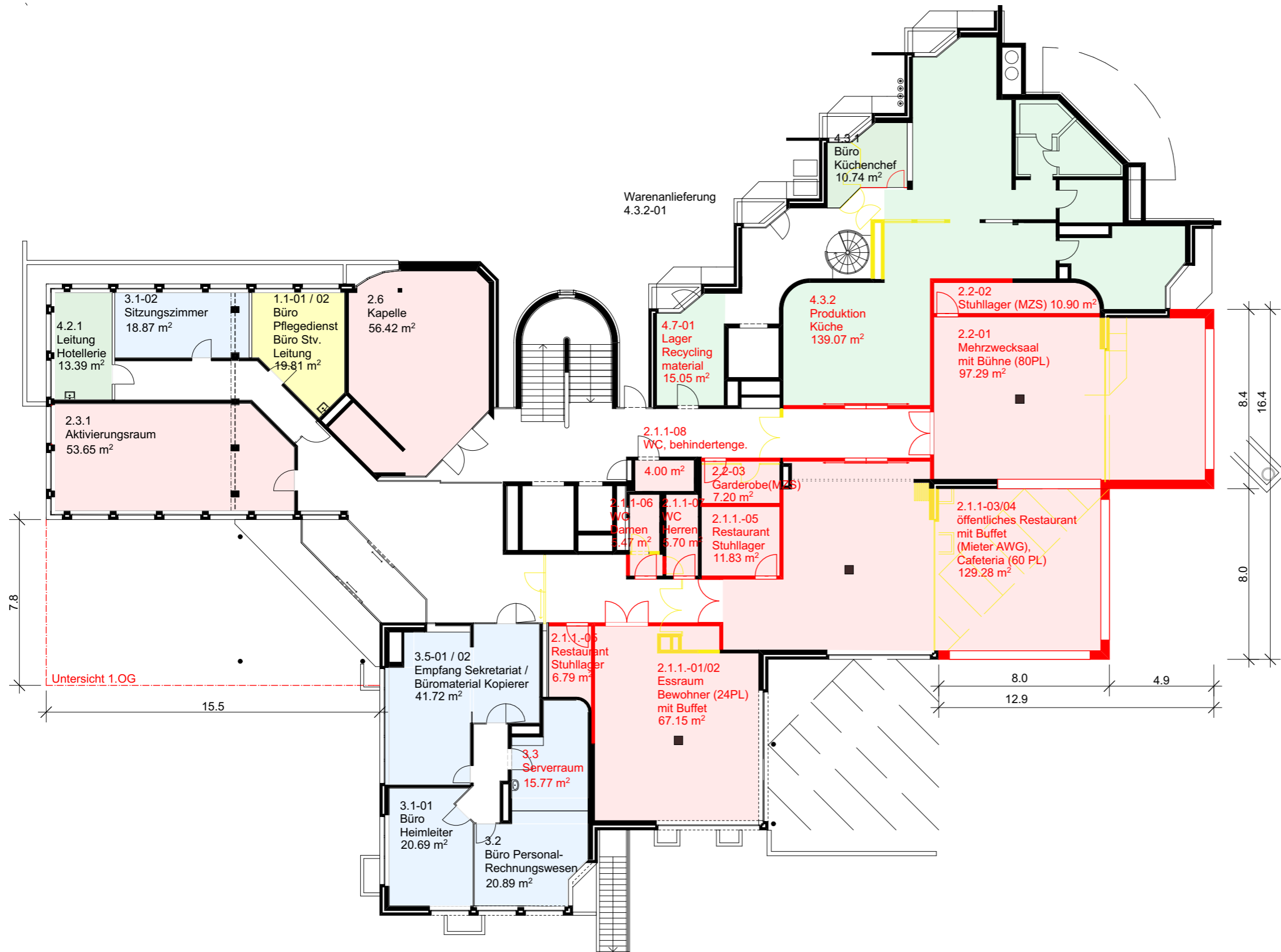
1	WOHN- UND PFLEGEBEREICH
2	BEWOHNERBEREICH
3	ADMINISTRATIVER BEREICH
4	VER- UND ENTSORGUNGSBEREICH
5	PERSONALEINRICHTUNGEN
6	HAUSTECHNIK / SCHUTZRÄUME
8	BETRIEBSFRENDE BEREICHE

—	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

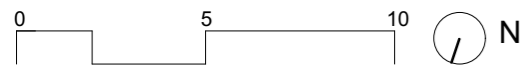
- bestehende Räume:
- 1.1-01 Büro Pflegeleitung
  - 1.1-02 Büro Stv. Leitung
  - 2.3.1 Aktivierungsraum
  - 2.6 Kapelle
  - 3.1-01 Büro Heimleiter
  - 3.1-02 Sitzungszimmer
  - 3.2 Büro Personal Rechnungswesen
  - 4.3.1 Büro Küchenchef

- Abweichungen zu SOLL-Raumprogramm:
- 1.1-01/02 Büro Pflegedienst / Büro Stv. Leitung, 12 m<sup>2</sup>
  - 2.1.1-05 Stuhllager, 5 m<sup>2</sup>
  - 2.2-05 Lese- Spielzimmer mit Cheminée, 24 m<sup>2</sup>

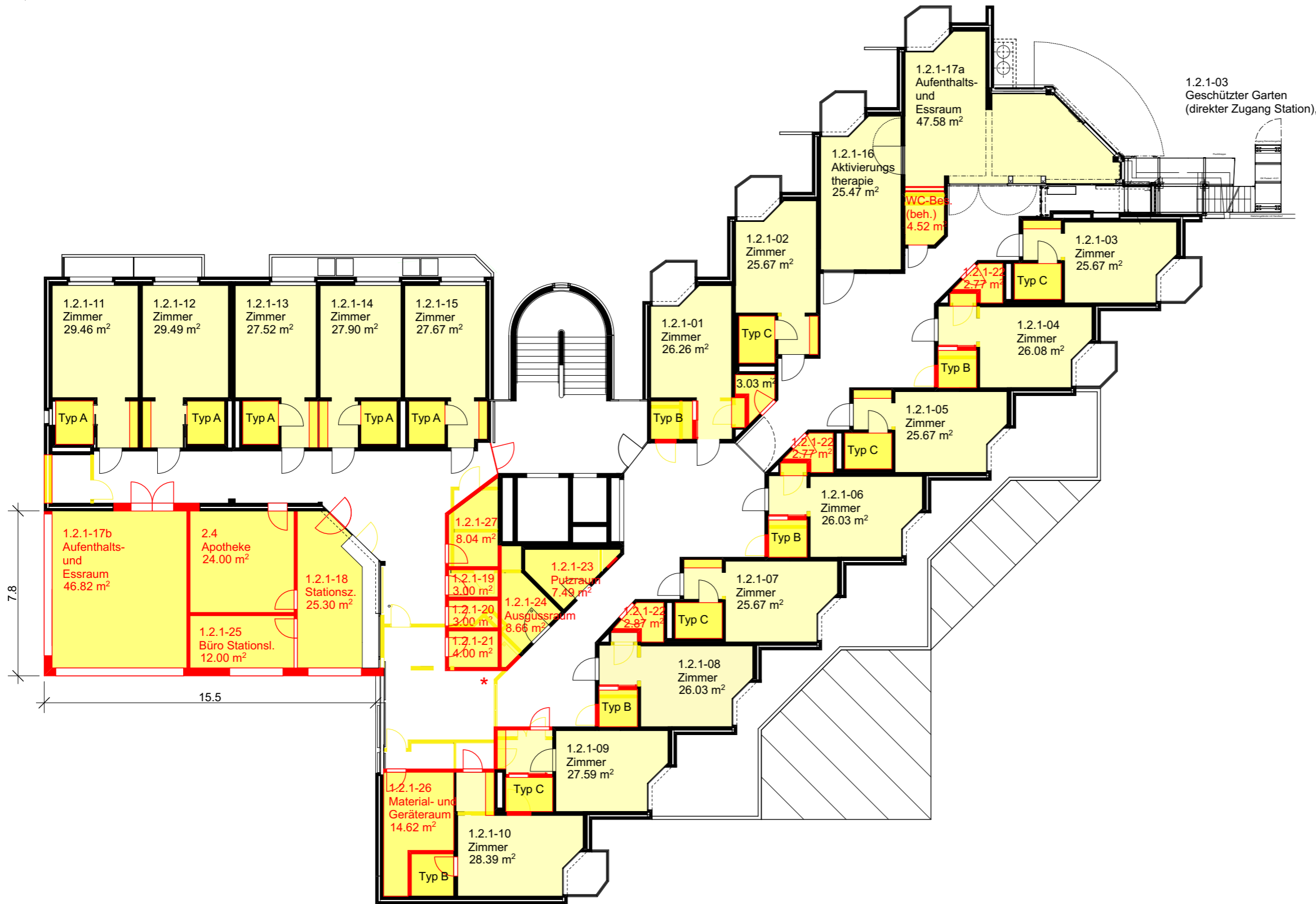
\* Brandschutz zu prüfen

- 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 EG, M 1:50



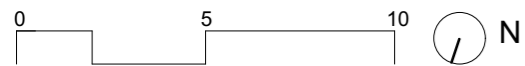
- neue / umgenutzte Räume:
- 1.2.1-17b Aufenthalts- und Essraum
  - 1.2.1-18 Stationszimmer
  - 1.2.1-25 Büro Stationsleitung
  - 1.2.1-26 Material- und Geräteraum
  - 1.2.1-27 Entsorgungsraum
  - 1.2.1-22 Sauber-Wäscheraum
  - 1.2.1-23 Putzraum
  - 1.2.1-24 Ausgussraum
  - 1.2.1-19 WC-Personal Herren
  - 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

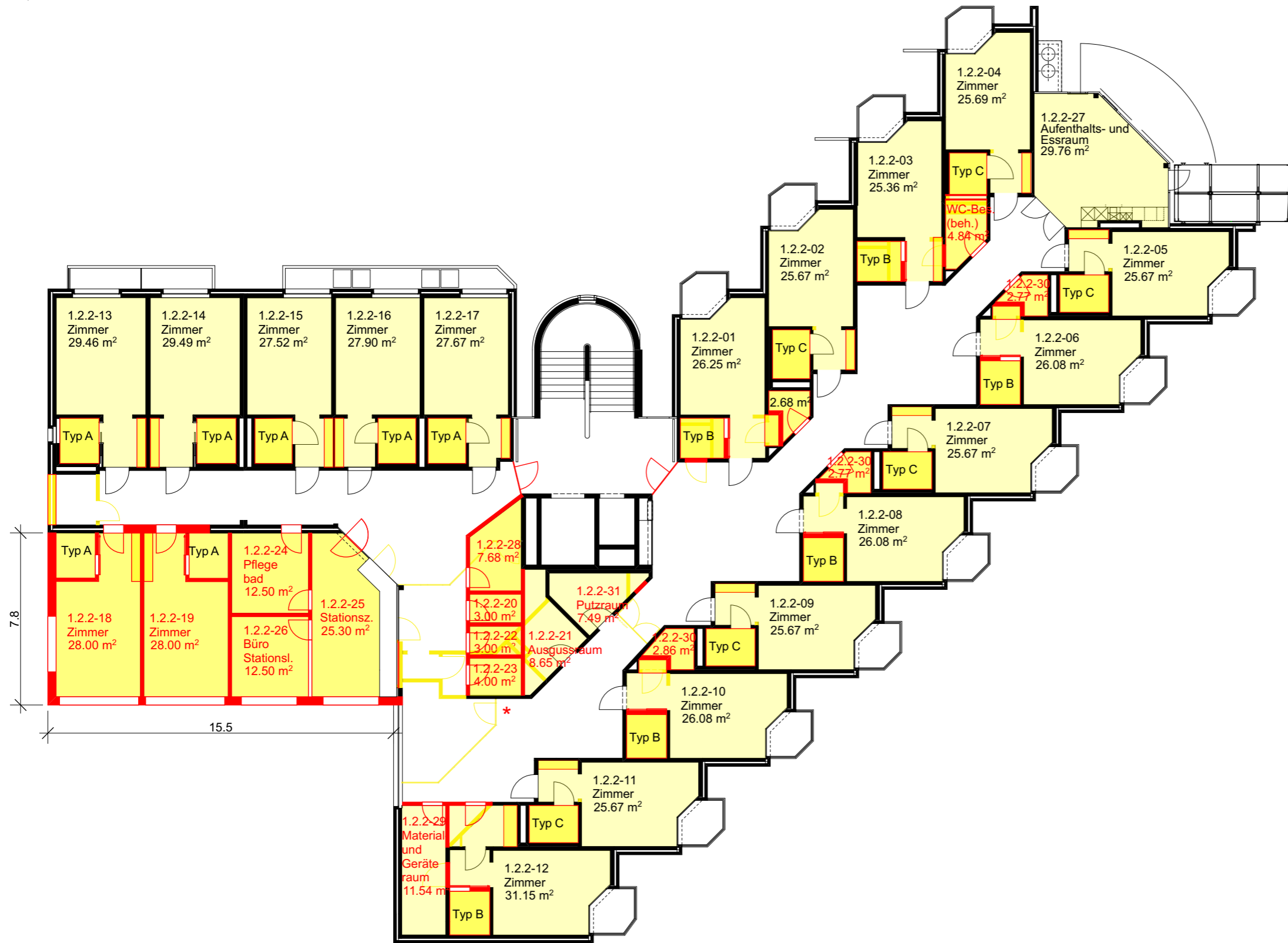
\* Brandschutz zu prüfen

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



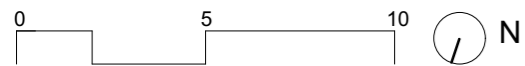
- neue / umgenutzte Räume:
- 1.2.2-18-19 Zimmer
  - 1.2.2-24 Pflegebad
  - 1.2.2-25 Stationszimmer
  - 1.2.2-26 Büro Stationsleitung
  - 1.2.2-28 Entsorgungsraum
  - 1.2.2-30 Sauber-Wäscheraum
  - 1.2.2-31 Putzraum
  - 1.2.2-21 Ausgussraum
  - 1.2.2-29 Material- und Geräteraum
  - 1.2.2-20 WC-Personal 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

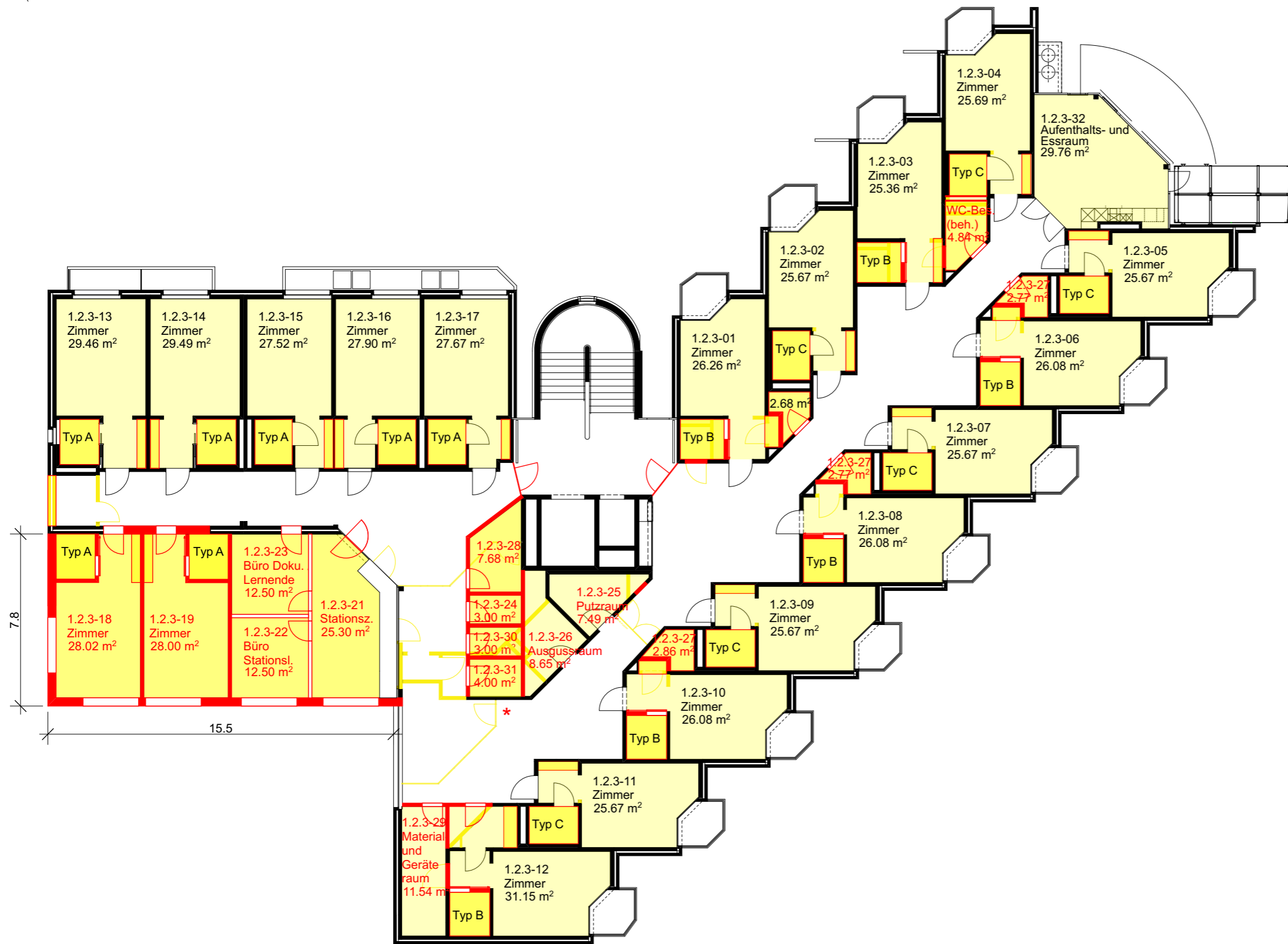
\* Brandschutzabschnitte zu prüfen

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



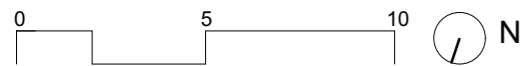
- neue / umgenutzte Räume:
- 1.2.3-18-19 Zimmer
  - 1.2.3-21 Stationszimmer
  - 1.2.3-22 Büro Stationsleitung
  - 1.2.3-23 Büro Dokumentation / Lernende
  - 1.2.3-25 Putzraum
  - 1.2.3-26 Ausgussraum
  - 1.2.3-27 Sauber-Wäscheraum
  - 1.2.3-28 Entsorgungsraum
  - 1.2.3-29 Material- und Geräteraum
  - 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

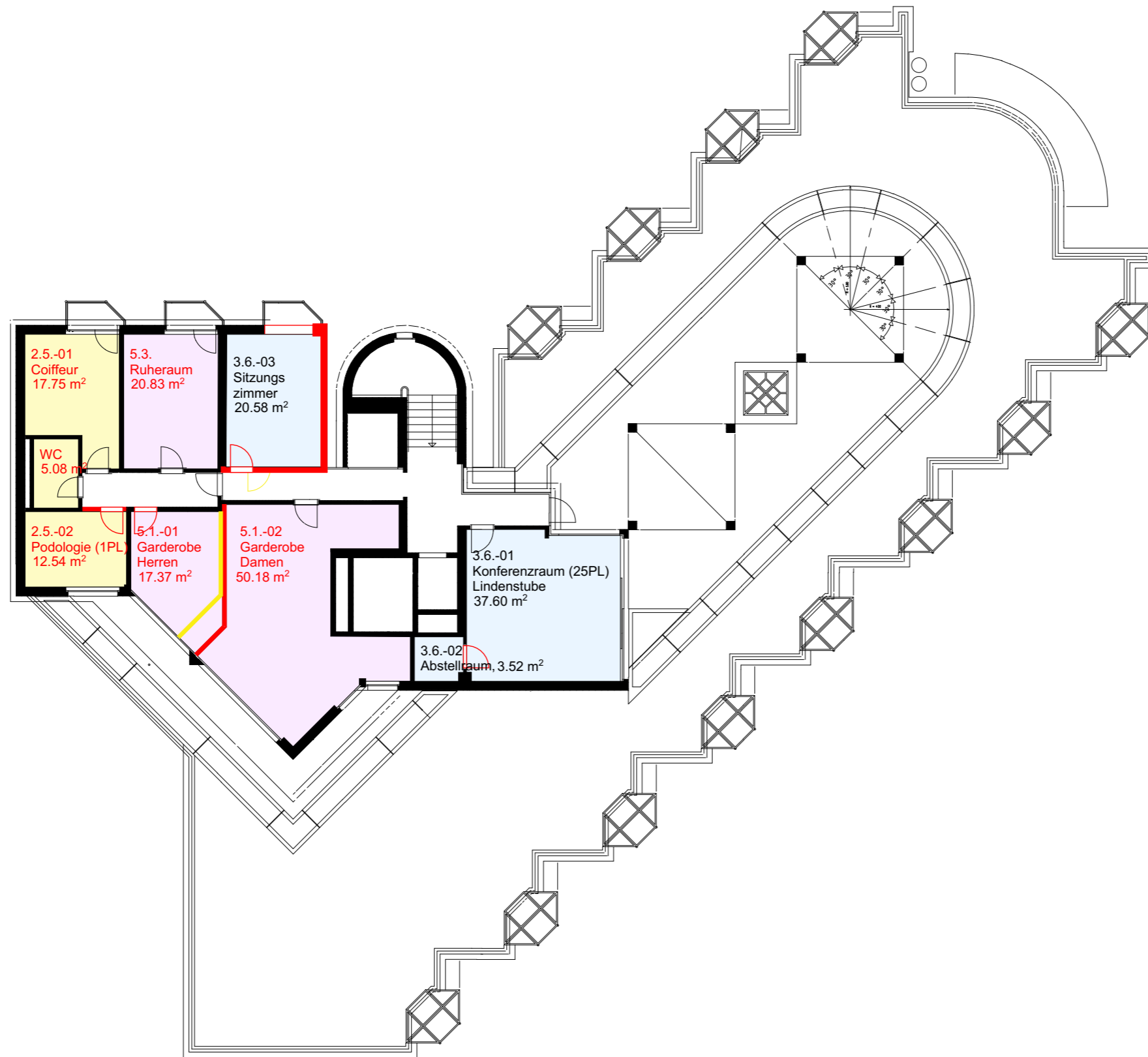
\* Brandschutzabschnitte zu prüfen

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

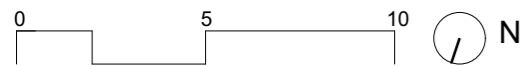
- bestehende Räume:
- 3.6-01 Konferenzraum (25 PL) Lindenstube
  - 3.6-02 Abstellraum

- Abweichungen zu SOLL-Raumprogramm:
- 3.6-01 Konferenzraum (25 PL) Lindenst., 12.5 m<sup>2</sup>
  - 3.6-04 Sitzungszimmer (4 PL), 12 m<sup>2</sup>

\* 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

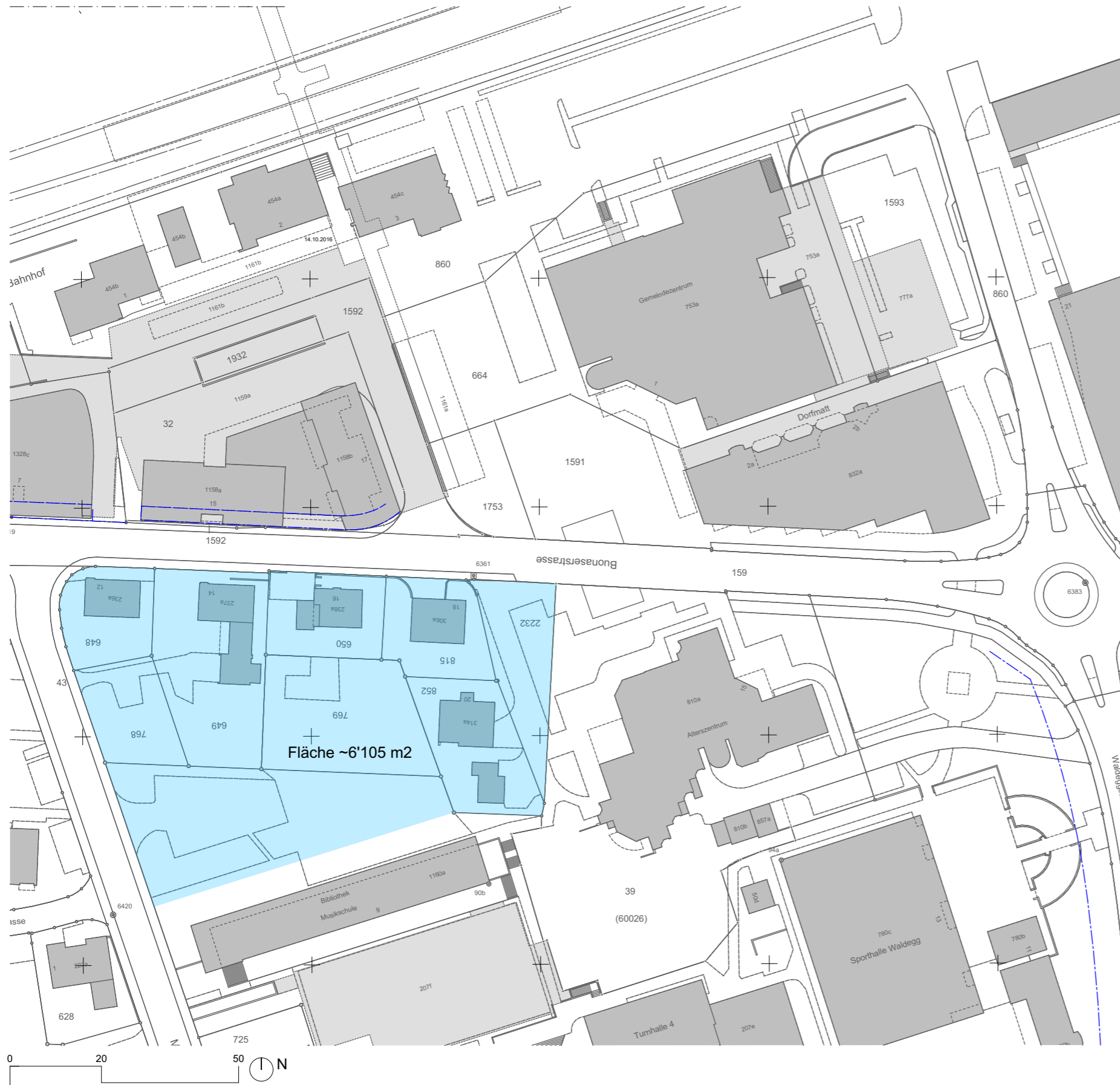


Grundriss SOLL DG, M 1:50

## 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

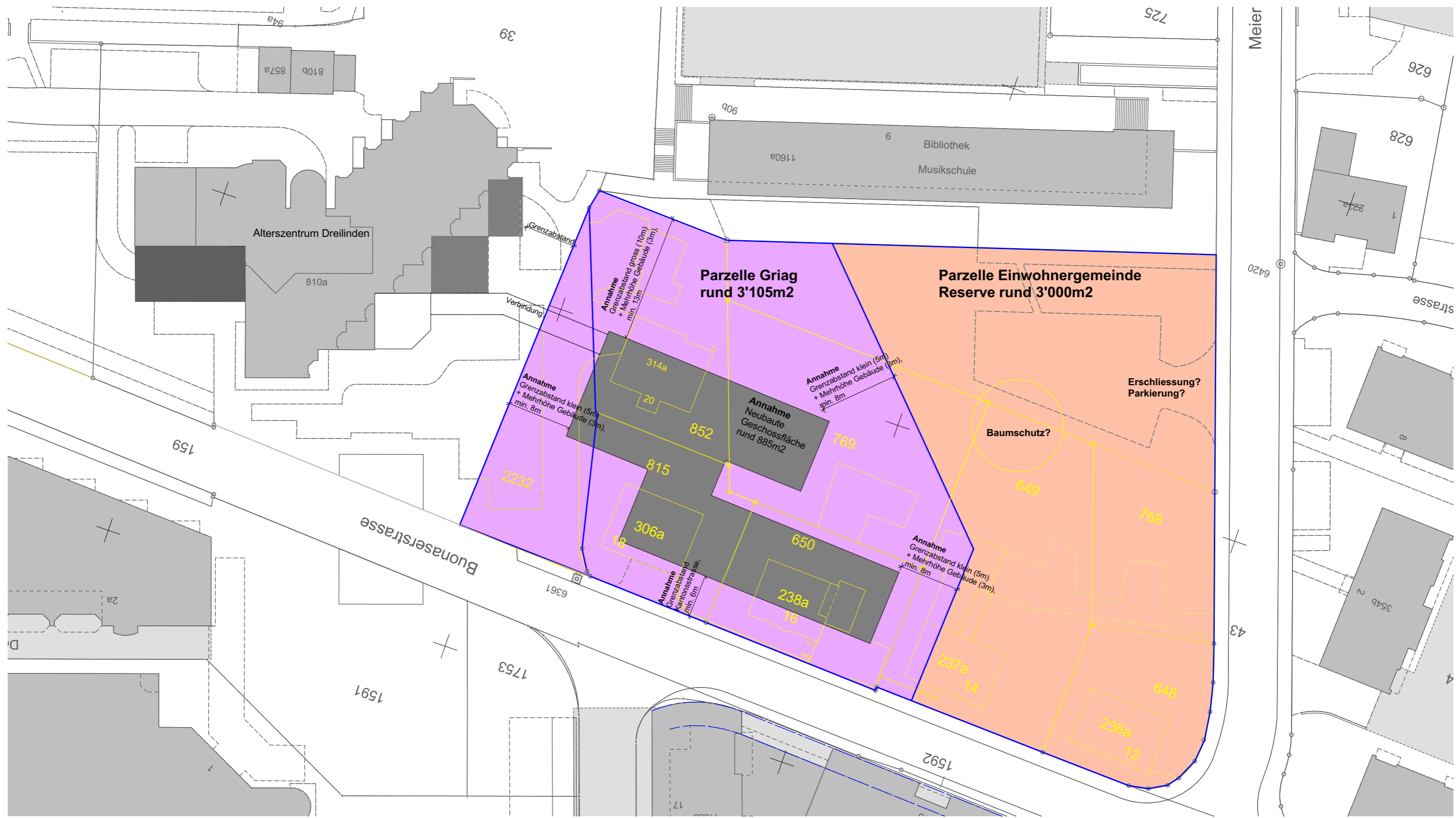
§ 16 Abs. 2 Bst. c, Nicht anzurechnende Geschossfläche bei Flachdächern, eine das Mass von 50% übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche

<b>Anrechenbare Geschossfläche nach Ausnutzungsziffer (AZ) 1.14</b>			
Eigentümer	Parzellenfläche	AZ	Anrechenbare Geschossfläche (AGF)
Griag	3'105 m <sup>2</sup>	1.14	3'540 m <sup>2</sup>
Einwohnergemeinde Risch	3'000 m <sup>2</sup>	1.14	3'420 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>6'105 m<sup>2</sup></b>		<b>6'960 m<sup>2</sup></b>

<b>Realisierbare Geschossfläche *</b>	
Parzelle Griag	Geschossfläche (GF)
1. Geschoss	885 m <sup>2</sup>
2. Geschoss	885 m <sup>2</sup>
3. Geschoss	885 m <sup>2</sup>
4. Geschoss	885 m <sup>2</sup>
Attika (50% von GF)	443 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3'983 m<sup>2</sup></b>

\* 5 Geschosse zulässig  
AGF bereits mit 4 Geschossen genutzt, 885 x 4 = 3'540m<sup>2</sup>

Areal Buonaserstrasse, M 1:1000

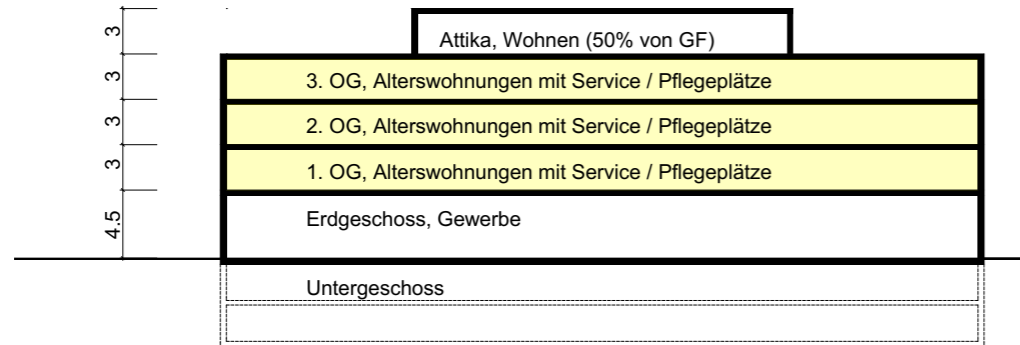


Situation Erweiterung Zentrum Dreilinden, Bonaserstrasse, M 1:500

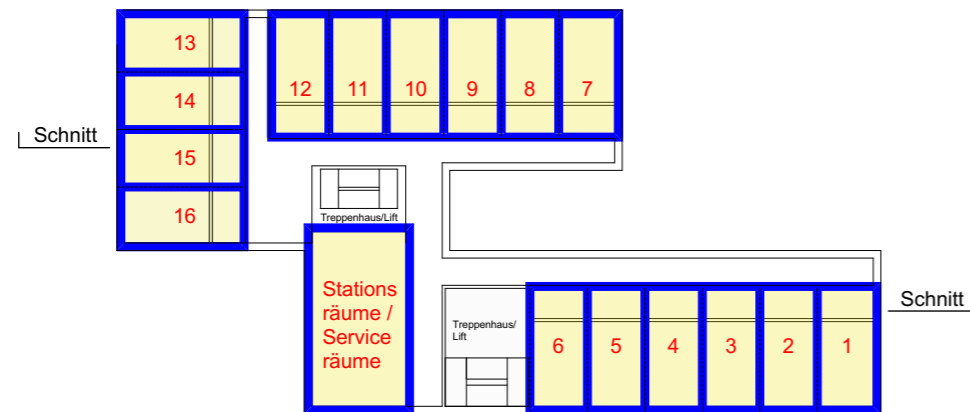


**Überbauung Buonaserstrasse mit Gewerbe, Alterswohnungen mit Service / Pflegeplätze, Wohnungen**

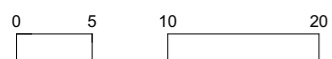
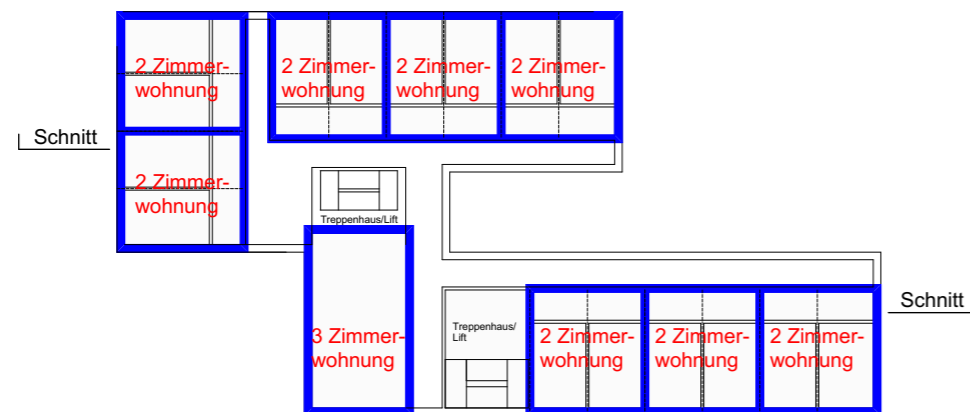
Schemaschnitt



Pflegeplätze



Alterswohnungen



Alterswohnungen mit Service / Pflegeplätze

**Gewerbe**

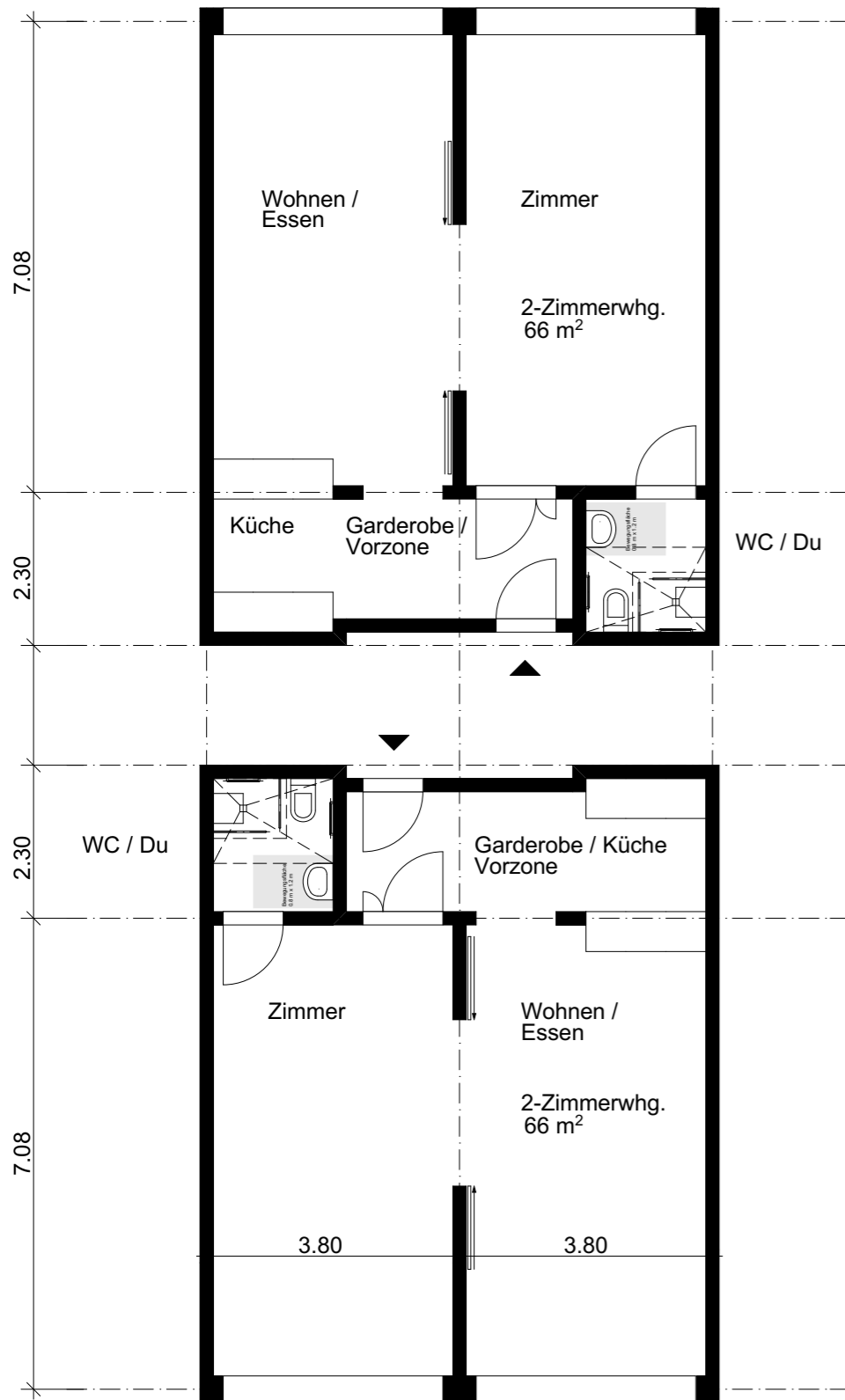
Untergeschoss Gewerbe	Gewerbefläche	195 m2
Erdgeschoss Gewerbe	Gewerbefläche	612 m2
<b>Total Gewerbe</b>	<b>Gewerbefläche</b>	<b>809m2 (gerundet)</b>

**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.
<b>Total Alterswohnungen mit Service</b>	<b>2-Zimmerwohnung</b>		<b>24 Whg.</b>	
<b>Total Pflegeplätze</b>	<b>3-Zimmerwohnung</b>		<b>3 Whg.</b>	<b>48 Betten</b>
	<b>Pflegezimmer/betten</b>			<b>3 Stk.</b>
	<b>Stations- / Servicerräume</b>			

**Wohnungen**

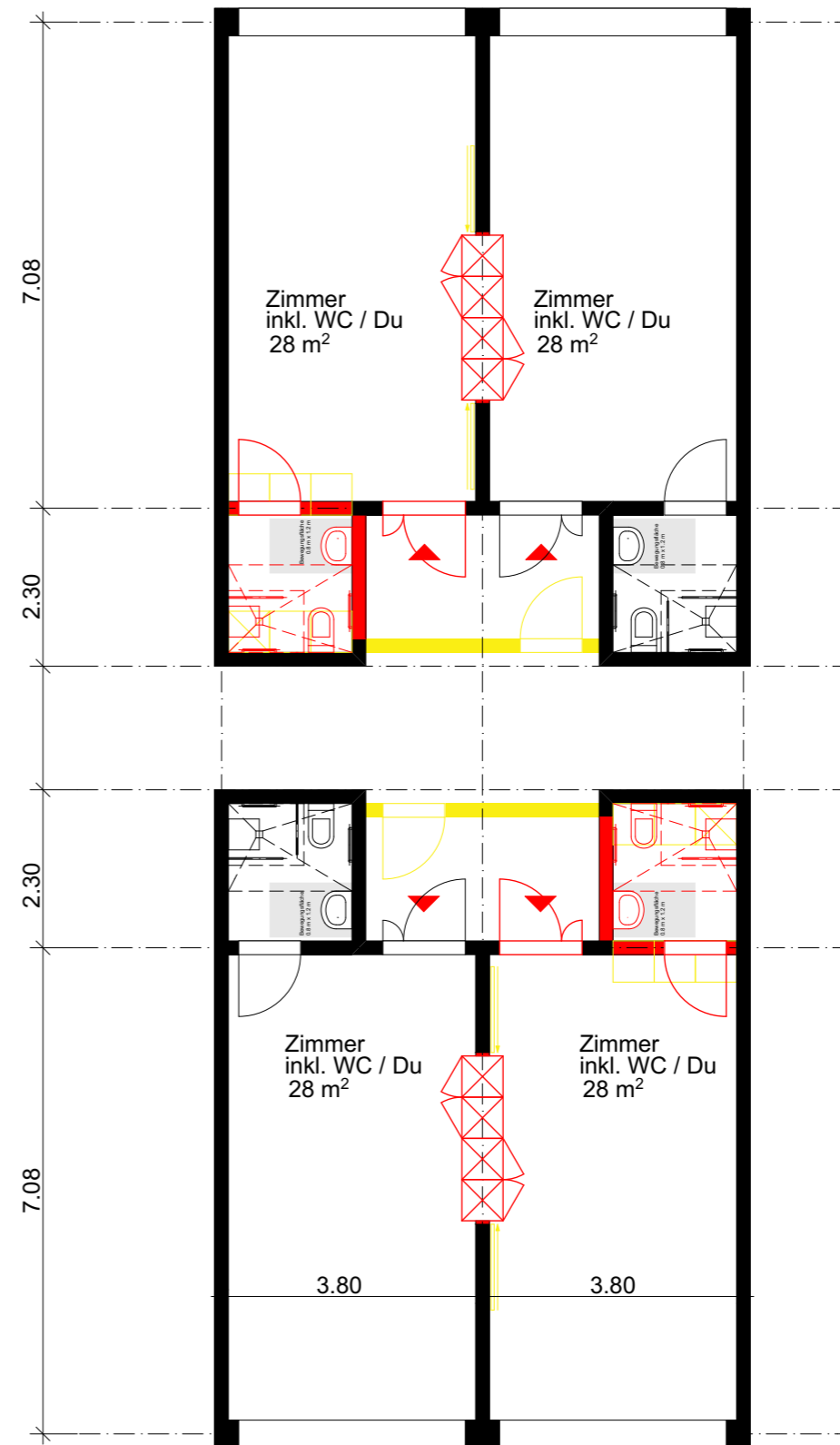
Attika Wohnungen	2-Zimmerwohnung	65 m2	2 Whg.
	4-Zimmerwohnung	100 m2	2 Whg.
<b>Total Wohnungen</b>	<b>2-Zimmerwohnung</b>		<b>2 Whg.</b>
	<b>4-Zimmerwohnung</b>		<b>2 Whg.</b>



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

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

**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,  
Riesch/Meierskappel**

<b>0</b>	<b>Grundstück</b>	<b>0</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>555'000</b>
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
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>5'667'000</b>
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
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>740'000</b>
35	Sanitäranlagen	0
38	Ausbau 2	0
39	Honorare in BKP 59	0
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>30'000</b>
42	Gartenanlagen	30'000
49	Honorare in BKP 59	0
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>1'976'000</b>
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
<b>6</b>	<b>Reserve</b>	<b>897'000</b>
60	Unvorhergesehenes	897'000
<b>7</b>	<b>Erdbebenertüchtigung</b>	<b>0</b>
70	Erdbebenertüchtigung	0
<b>8</b>	<b>Einrichtungen</b>	<b>0</b>
80	Einrichtungen	0
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>0</b>
90	Möbel	0
<b>0 - 9</b>	<b>TOTAL (inkl. MwSt)</b>	<b>9'865'000</b>

**Zentrum Dreilinden, Riesch/Meierskappel**

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

<b>KOSTEN NACH BKP</b>	<b>Leistungsübersicht</b>	<b>Total</b>	<b>Umbau</b>	<b>Neubau/Anbau Ost</b>
<b>0 Grundstück</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>555'000</b>	<b>477'000</b>	<b>78'000</b>
<b>11 Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>		<b>265'000</b>	<b>240'000</b>	<b>25'000</b>
110	Abbrüche / Demontagen Abbruch- inkl. Vorbereitungs- bzw. Anpassarbeiten Demontagen von Gebäudeteilen, wie Ausbrüche Fassaden, Innenwände, Türen, Leitungen, Beläge, usw.		240'000	25'000
<b>12 Sicherungen, Provisorien</b>		<b>120'000</b>	<b>100'000</b>	<b>20'000</b>
122	Provisorien Provisorien während der Bauzeit	<b>0</b>	100'000	20'000
<b>13 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen</b>		<b>170'000</b>	<b>137'000</b>	<b>33'000</b>
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
<b>19 Honorare</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
190	Honorare / Generalplanerteam in BKP 590 enthalten		0	0
<b>2 Gebäude</b>		<b>5'667'000</b>	<b>4'481'000</b>	<b>1'186'000</b>
<b>20 Baugrube</b>		<b>30'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>
201	Baugrubenaushub Gruben, Unterfahrten, Kanalisationen, usw		10'000	10'000
204	Anpassung Kanalisation Leitughsanpassungen		5'000	5'000
<b>21..22 Rohbau 1 / Rohbau 2</b>		<b>614'000</b>	<b>312'000</b>	<b>302'000</b>
210	Gerüste Notwendige Gerüstungen		0	8'000
211	Baumeisterarbeiten Kanalisation im Gebäude Fassade (BN-Aussenisolation-Putz) Erstellen Innenwände für neue Grundrissgestaltungen, Betonarbeiten, Liftschacht, Aussparungen, Bohrungen, Sockel, usw. Bodenplatte, Perimeterisolation Neue Decken		20'000 9'000 35'000 26'000 0	10'000 56'000 9'000 29'000 97'000
<b>22 Rohbau 2</b>				
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

<b>KOSTEN NACH BKP</b>		<b>Leistungsübersicht</b>	<b>Total</b>	<b>Umbau</b>	<b>Neubau/Anbau Ost</b>
<b>23..25</b>	<b>Elektroarbeiten</b>		<b>627'000</b>	<b>513'000</b>	<b>114'000</b>
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
<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>		<b>1'945'000</b>	<b>1'712'000</b>	<b>233'000</b>
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
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>		<b>20'000</b>	<b>20'000</b>	<b>0</b>
261	Aufzüge	Umbau/ Liftanlage (Zusätzlicher Zugang)		20'000	0
265	Hebeeinrichtungen	Einbau Hebebühne/Hebelift		0	0
<b>27..28</b>	<b>Ausbau 1 / Ausbau 2</b>		<b>1'624'000</b>	<b>1'168'000</b>	<b>456'000</b>
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
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>				
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
<b>29</b>	<b>Honorare</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
290	Übergangsposition (Honorare)	in BKP 590 enthalten			



<b>KOSTEN NACH BKP</b>		<b>Leistungsübersicht</b>	<b>Total</b>	<b>Umbau</b>	<b>Neubau/Anbau Ost</b>
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>		<b>740'000</b>	<b>650'000</b>	<b>90'000</b>
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
<b>39</b>	<b>Honorare</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
390	Übergangsposition (Honorare)	in BKP 590 enthalten	0	0	0
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>30'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>		<b>30'000</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>
420	Gartenanlagen	Anpass- /Ergänzungsarbeiten bei Zu- /Eingängen, usw.		5'000	5'000
424	Abschlüsse / Beläge	Budget		10'000	10'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>		<b>1'976'000</b>	<b>1'587'000</b>	<b>389'000</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>		<b>278'000</b>	<b>224'000</b>	<b>54'000</b>
510	Bewilligungen / Gebühren / Anschlussgebühren	Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren (4% von BKP 1, 2, 3 und 4)		224'000	54'000
<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation</b>		<b>90'000</b>	<b>70'000</b>	<b>20'000</b>
520	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumental	Annahme: 4% vom BKP 590		70'000	20'000
<b>54</b>	<b>Finanzierung ab Baubeginn</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
540	Finanzierung ab Baubeginn	keine Kosten eingerechnet			
<b>55</b>	<b>Bauherrenleistungen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
550	Bauherrenleistungen	Budgetbetrag für Baubegleitung durch die Bauherrschaft		0	0
<b>56</b>	<b>Uebrige Baunebenkosten</b>		<b>70'000</b>	<b>56'000</b>	<b>14'000</b>
560	Uebrige Baunebenkosten	BKP 52, 53 + Übriges: 1% vom BKP 1, 2, 3 und 4		56'000	14'000
<b>57</b>	<b>Mehrwertsteuer (MWST)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
570	Übergangsposition (MWSt)	MWST ist in den einzelnen Positionen eingerechnet		0	0
<b>58</b>	<b>Übergangskonto für Rückstellungen und Reserven</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
580	Übergangsposition	in BKP 600		0	0
<b>59</b>	<b>Übergangskonten für Honorare</b>		<b>1'538'000</b>	<b>1'237'000</b>	<b>301'000</b>
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
<b>6</b>	<b>Reserve</b>		<b>897'000</b>	<b>721'000</b>	<b>176'000</b>
<b>60</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>		<b>897'000</b>	<b>721'000</b>	<b>176'000</b>
600	Reserve	Für Unvorhergesehenes und Reserven sind 5% der BKP 1, 2, 3, 4 und 5, 8 und 9 budgetiert		721'000	176'000
<b>8</b>	<b>Einrichtungen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>80</b>	<b>Einrichtungen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
800	Möblierungen, Geräte, Kleininventar	Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Lager, Garderoben, Foyer, Entrée, Empfang, usw.		0	0
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>90</b>	<b>Möbel</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
901	Möblierung	Budgetbetrag für Tische, Stühle, Regale, usw.		0	0
<b>0 - 9</b>	<b>TOTAL (inkl. MwSt)</b>		<b>9'865'000</b>	<b>7'931'000</b>	<b>1'934'000</b>
<b>Kennwerte:</b>		<b>CHF Geschossfläche BKP 2</b>		<b>830</b>	<b>3'350</b>
		<b>CHF Geschossfläche BKP 1 - 9</b>		<b>1'469</b>	<b>5'463</b>
		<b>CHF Gebäudevolumen BKP 2</b>		<b>245</b>	<b>980</b>
		<b>CHF Gebäudevolumen BKP 1 - 9</b>		<b>433</b>	<b>1'598</b>

**Nicht enthaltene Kosten:**

- Anpassungen an Erschliessungsleitungen
- Schadstoffsanierungen
- Erdbebenerüchtigungen
- Sanierungs-/Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach)
- Klimaanlage
- 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



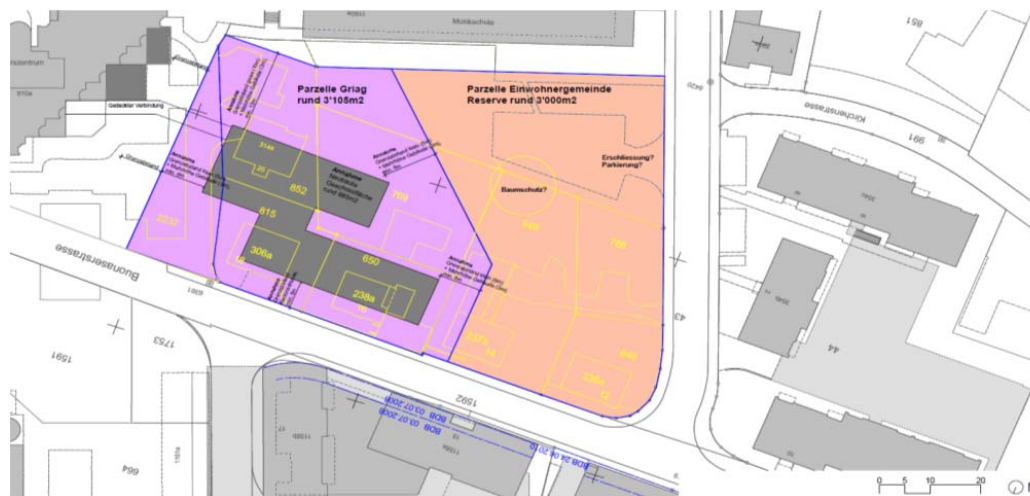
**Zentrum Dreilinden  
Stiftung Alterszentrum - Risch/Meierskappel**

**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**

<b>Kennzahlen</b>	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 *	
<b>Kostenkennwerte</b>	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 \*

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

<b>Kostenübersicht +/- 20%, inkl. Mehrwertsteuer BKP 2-stellig</b> Preisstand / Index: April 2016		<b>Total exkl. Einstellhalle exkl. Umnutzung</b>	<b>Alterswohnungen 1. - 3. Obergeschoss</b>	<b>Drittnutzungen EG, Attika</b>	<b>1. Untergeschoss</b>	<b>Einstellhalle</b>	<b>Kosten Umnutzung Alterswohnungen in Pflegezimmer</b>
<b>Projektkennwerte</b>	<b>Anlagekosten:</b>						
	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
	<b>Baukosten (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)</b>						
	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 PFLEGEbetten



**BERECHNUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT**

<b>GRUNDANNAHMEN</b>					
<b>Bruttomiettertrag</b>	CHF/Monat exkl. Nebenkosten	m2	CHF / Jahr u. m2	<b>Kosten (Substanzwertermittlung)</b>	CHF
<b>Wohnungen</b>				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
<b>Gewerbeflächen</b>				Substanzwert nach Umnutzung	27'919'500
Gewerbe/Ladenfläche EG			300		
Lager im UG			120		

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

<b>VARIANTE PFLEGEbetten / ZIMMER IM 1. - 3. OG (NUTZFLÄCHEN LAUT ANHANG II UND IV)</b>							<b>WIRTSCHAFTLICHKEIT: BRUTTORENDITE</b>		
	Nutzflächen				Bruttomiettertrag				
<b>Wohnungen</b>	Anzahl Pflegebetten	Anzahl	m2/Einh.	m2	%	CHF/m2	CHF/Jahr		
2-Zimmer Wohnung		2	66	132		290	38'280	Bruttomiettertrag pro Jahr	1'357'239
3-Zimmer Wohnung		0	72	0		280	0		4.9%
4-Zimmer-Wohnung		2	100	200		270	54'000	Wert Liegenschaft	27'919'500
Pflegebetten / Zimmer	48			28	1'029 3)	1'029	1'057'959	oder rund	<b>28'000'000</b>
<b>Gewerbeflächen</b>									
Gewerbe/Ladenfläche EG				612		300	183'600		
Lager im UG				195		120	23'400		
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>4</b>		<b>2'167.6</b>	<b>73.8%</b>		<b>1'357'239</b>		<b>1'360'000</b>

**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