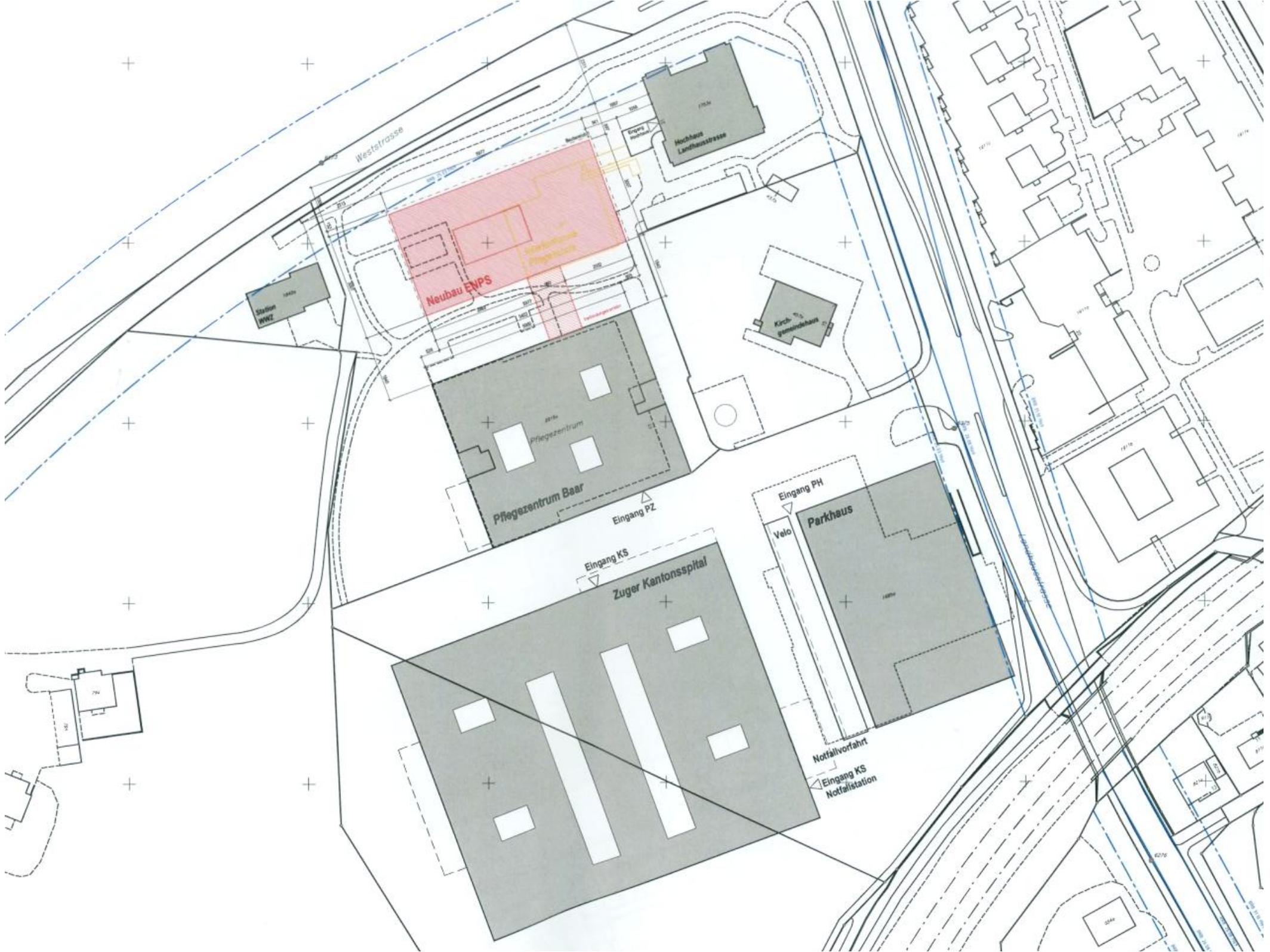


WALTERGMBHGRAF
GRAFWALTERGMBH
GMBHGRAFWALTER
WALTERGMBHGRAF
GRAFWALTERGMBH
GMBHWALTERGRAF
WALTERGRAFGMBH
GRAFGMBHWALTER
GMBHWALTERGRAF

G2177.2 Beilage 3

PFLEGEZENTRUM II

BAAR





Raumangebot

80 Betten in 1er-Zimmern

Mehrzweckraum

Therapieräume

Lingerie, Schutzräume

Gebäudetechnikzentralen zur Verselbständigung der Energieversorgung
(Heizung, Kälte, Warmwasser)

800 m² vermietbare Flächen

Verbindung mit dem Pflegezentrum I

Gesamtangebot 92 + **80** = **172 Betten**
Pflegezentrum I Pflegezentrum II

Vorgaben des Stiftungsrates:

Standard in Bezug

auf Raumflächen

auf Ausrüstung

und Ausbauqualität

wie Pflegezentrum I

(kein Gefälle im Angebot,
kein Zweiklassen-Betrieb)

Meilensteine

- **Betriebskonzept**
mit kleinen Anpassungen abgeschlossen
bis **Ende November 2011**
- **Vorprojekt**
anfangs Oktober 2011 zur Vorbeurteilung
den Gemeinde-Behörden zugestellt
- **Bauprojekt**
wird **Mitte Januar 2012**
eingereicht und ausgesteckt
- **Urnenabstimmung Zug und Baar**
11. März 2012
- **GU-Ausschreibung**
Mai – September 2012
- **Bauzeit**
November 2012 bis **März 2015**

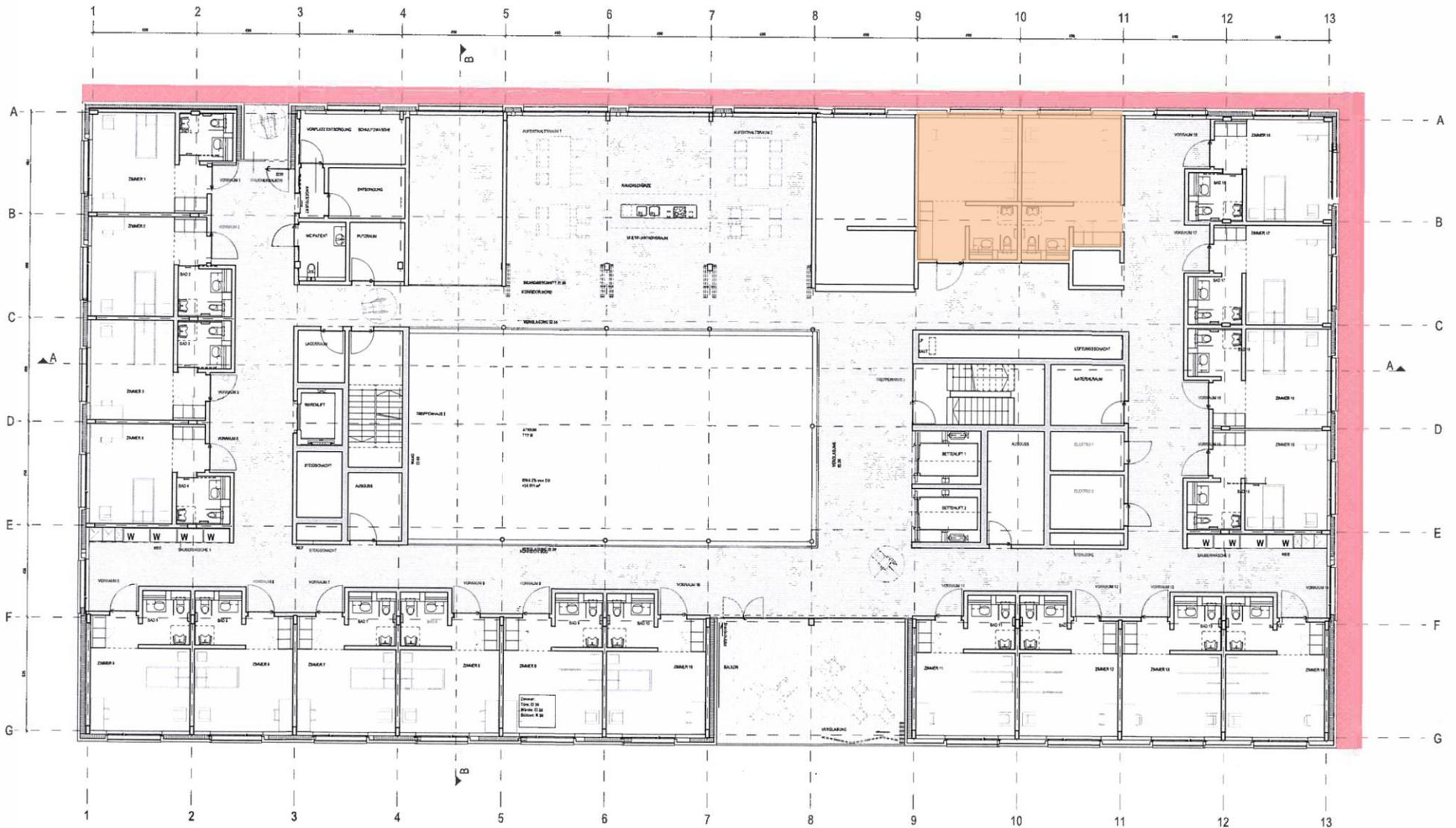
Investitionskosten-Ermittlung

durch Generalplanerteam unter der
Leitung von *burckhardtpartner Zürich*

Stand **04/2011** / Genauigkeitsgrad **± 10 %**

Kostenermittlung nach Elementkostengliederung (EKG)
gegliedert in Berechnungselemente (BEK)
(mit vorgezogenem Detaillierungsgrad!)

in **zwei Optimierungsschritten** überarbeitet,
mit Verkleinerung der Axmasse und
mit Senkung der Kosten um **knapp 10%**



Pflegezentrum II, Grundriss OG
1800 m²

Gesamtkosten

Gesamtinvestition

49 Mio.

mit Erstellung der Drittnutzungsflächen

mit Verselbständigung der Energieversorgung
(Unabhängigkeit vom KSZ)

mit flankierenden Massnahmen
im bestehenden Pflegezentrum I

Kostenstand 1.4.2011

Teuerung bzw. Preisgefälle nach Zürcher Baukostenindex

Finanzierungsanteile:

Gemeinde Baar	36 Zimmer	CHF 15 900 000.00	32,5%
Stadt Zug	44 Zimmer	CHF 19 300 000.00	39,4%
Stiftung PZB		CHF 13 800 000.00	<u>28,1%</u>
			(100%)

inkl. Anteil an Pflegezentrum

inkl. flankierende Massnahmen im Pflegezentrum I

inkl. Drittnutzungen

inkl. Aufwand für Verselbständigung vom KSZ

inkl. Finanzierungsaufwand

inkl. Bauherrenleistungen

Nettogesamtkosten pro Pflegezimmer

ca. **CHF 440 000** (80 Zi)
(Stand 04/2011)

zum Vergleich:

				Bezug
Frauensteinmatt Zug	CHF 372 000	(79 Zi)	BA prov.	2011
Pflegezentrum I Baar	CHF 668 000	(66 Zi)	BA	2006
Neustadt Zug	CHF 418 000	(72 Zi)	BA	2001
Eichhof Luzern (Saphir)	CHF 405 000	(36 Zi)	BA	2004
Dreilinden Luzern	CHF 363 000	(80 Zi)	KV	2015
Lanzeln, Stäfa	CHF 410 170	(91 Zi)	KV	2013
Bettentrakt Sarnen (zum Kantonsspital)	CHF 746 000	(63 Zi)	KV	2011

alle Stand 04/2011

BA = Bauabrechnung
KV = Kostenvoranschlag

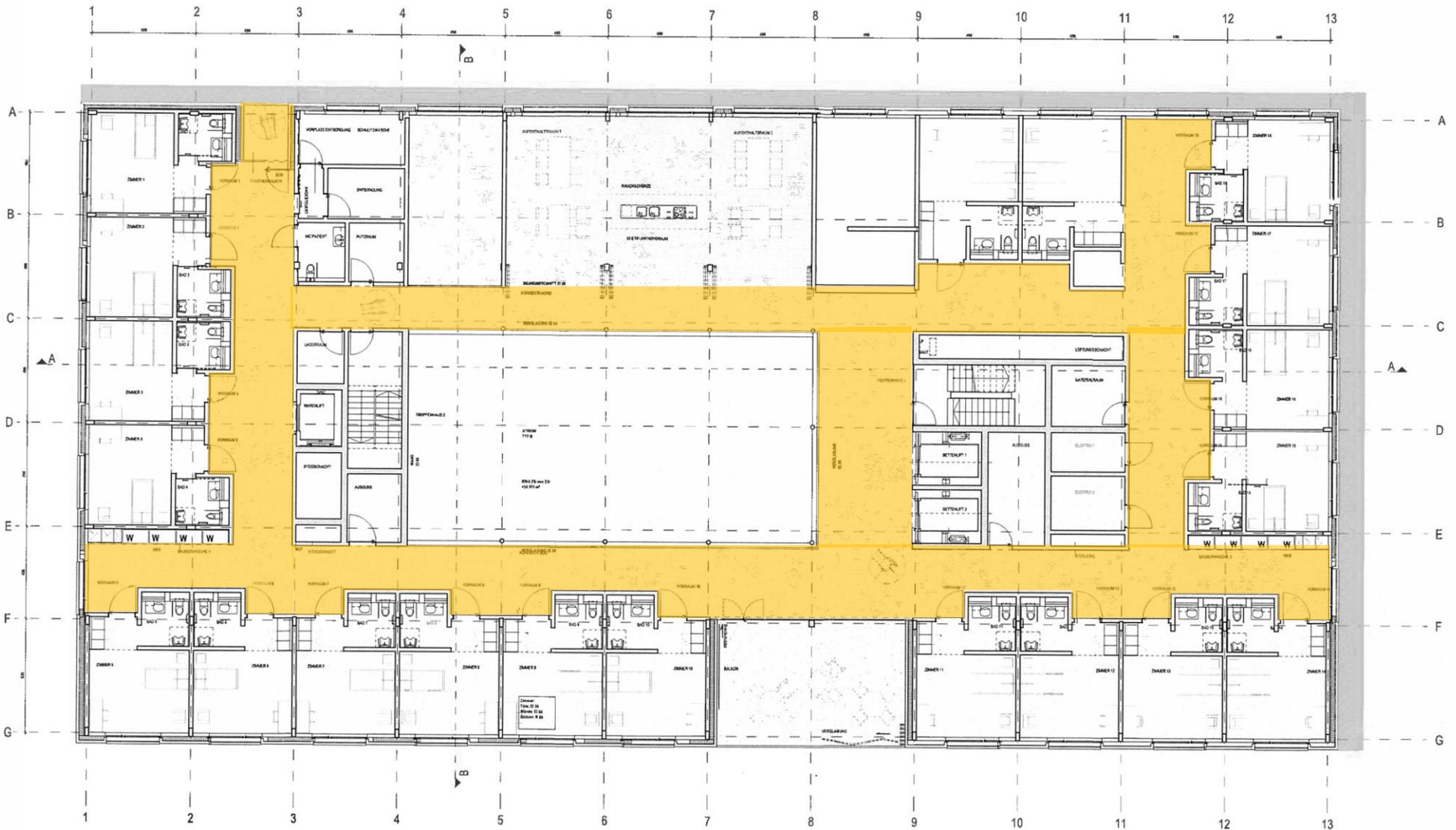
Verglichen mit dem eben eröffneten günstigen **Pflegeheim Frauensteinmatt** (**CHF 372 000.00/Zimmer**) ergeben sich für die Erweiterung des Pflegezentrums Baar Mehrleistungen mit entsprechend höheren Kostenkennwerten:

Bodenplatte und Pfahlfundation (statt Aufbau auf eine Autoeinstellhalle)	+	CHF	5 000.00/Zimmer
Energiezentrale (statt Fernwärme, zugleich Abkoppelung vom Kantonsspital)	+	CHF	13 000.00/Zimmer
Gebäudetechnik-Standard Elektro und Lüftung (für ein Kompetenzzentrum)	+	CHF	10 000.00/Zimmer
höherer Flächenbedarf an Verkehrsflächen und Nebenräumen	+	CHF	20 000.00/Zimmer
höherer Ausbau- und Ausrüstungsstandard	+	CHF	8 000.00/Zimmer
Innenhof überdacht, situations- und konzeptbedingt	+	<u>CHF</u>	<u>14 000.00/Zimmer</u>

Mehraufwand pro Zimmer ca. **+ CHF 70 000.00/Zimmer**

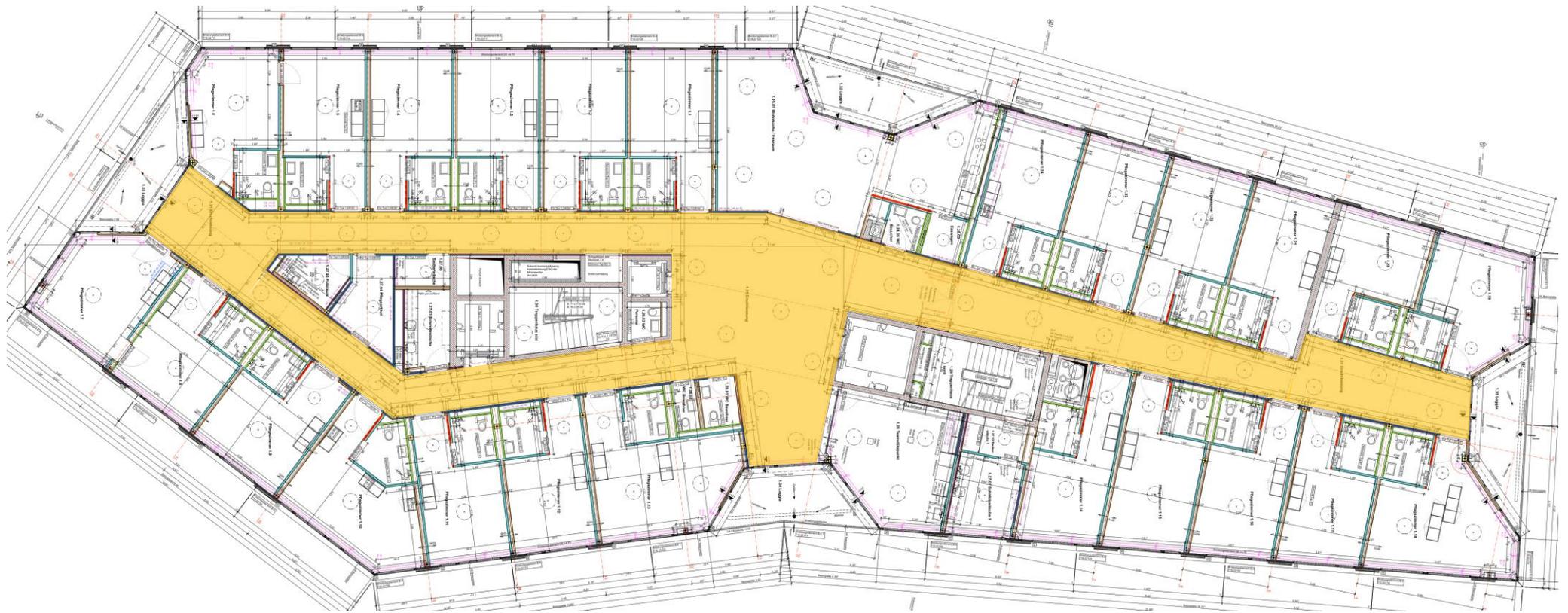
Flächenvergleiche Bettengeschosse

	PZ Baar Erweiterung II		PZ Baar I		Frauensteinmat t Zug		Neustadt Zug	
Bezug	2015		2006		2011		2001	
Anz. Bettengeschosse	4 (1. – 4.OG)		2 (1. – 2. OG)		4 (1. – 4.OG)		4 (1. – 4.OG)	
Anz. Zimmer pro Geschoss	20		Ø 30		Ø 23		18	
Flächen pro Bettengeschoss	/Zi		/Zi		/Zi		/Zi	
- GF Geschossfläche	1 554	77.7	2 564	85.5	1 152	50.1	1 257	69.8
- NF (Nutzfläche)	817	40.8	1 550	51.7	736	32.0	778	43.2
- FF (Funktionsfläche)	49	2.5	29	1.0	23	1.0	21	1.2
- VF (Verkehrsfläche)	471	23.6	639	21.3	237	10.3	288	16.0
- KF (Konstruktionsfläche)*	217	10.8	346	11.5	156	9.4	170	9.4



Verkehrsfläche

Pflegezentrum II, Grundriss OG
1800 m²



 Verkehrsfläche

Frauensteinmatt, Grundriss OG



Grundriss

Pflegezentrum I, Grundriss OG

Projektkennziffern zum Vorprojekt in m2 im Vergleich zu andern Pflegeheimen

Kostenermittlung	PZ Baar Erweiterung (II)		PZ Baar (I)	Frauensteinmatt Zug	Neustadt Zug
	Planungsstand	Kostenschätzung Vorprojekt	gewichtet	Bauabrechnung Ausführungsprojekt	Bauabrechnung Ausführungsprojekt
Anzahl Zimmer	80	80	66	79	72
Anzahl Betten	80	(172)	92	86	80
Geschossflächen GF m2 (ohne Drittnutzungen)	ca. 10 050		10 019	7 581	7 585
Nettonutzfläche NF m2 (ohne Drittnutzungen)	ca. 4 400		5 950	4 466	3 984
NF / GF	0,44 / 1		0,59 / 1	0,59 / 1	0,53 / 1
Volumen SIA 416 m3 ohne Drittnutzungen	ca. 38 400		35 249	24 552	25 438
Volumen SIA 116 m3 ohne Drittnutzungen	ca. 44 200 (1.15)		37 145 (1.05)	25 692 (1.05)	26 803 (1.05)
GF pro Zimmer m2	126	107	152	96	105
GF pro Bett m2	126	107	109	88	95
NF pro Zimmer m2	55	55	90	56	55
NF pro Bett m2	55	55	65	52	50
V 416 pro Zimmer m3	480	408	534	311	353
V 416 pro Bett m3	480	408	383	285	318
gewichtet bedeutet: weil das UG von beiden PZ genutzt wird, gilt hierfür der Teiler 172 Bett (UG 25 %)					

Vergleiche pro Zimmer
oder pro Bett sind
schwierig zu objektivieren

weil:

vereinzelte Zimmer **2 Betten** aufnehmen können (s. PZB I)
die **Ausbaustandards** ungleich sind
die **Flächenangebote** pro Bett / pro Zimmer z.T. stark abweichen

die Kosten für das Pflegezentrum II höhere Investitionen
für die Gebäudetechnikzentralen für das gesamte
Pflegezentrum (I + II) enthalten



Für das Pflegezentrum II ergeben sich etwas höhere Kennwerte pro Zimmer, der damit verbundene Gegenwert bedeutet jedoch einen **höheren Nutzwert** für das **Personal** und vor allem auch für die **Bewohnerinnen und Bewohner.**