

Pflegezentrum Baar • Erweiterung

Kostenschätzung zum Vorprojekt

Kostenstand: April 2011
Planungsstand: Vorprojekt Juli 2011
Genauigkeitsgrad: ± 10 %
Ermittlungsmethode: EKG Elementkostengliederung
Vorprojekt und Kostenermittlung: Generalplanerteam burckhardtpartner AG, Zürich
PL: Oliver Gilbert, Heinz Moser, Raoul Fust

Kostenzusammenstellung

gegliedert nach BKP 1-stellig (Baukostenplan)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	590 000	1,3%
	Rückbauten, prov. Anschlüsse, Grundwasserhaltung, Grundwasserabdichtung Anpassung Erschliessung			
BKP 2/3	Gebäudekosten / Betriebseinrichtungen	CHF	39 520 000	90,9%
	Baugrube inkl. Pfählung Rohbaukonstruktion Beton Fassaden zweischalig, mit Klinkerverblendung Flachdach extensiv begrünt Gebäudetechnik entsprechend den erhöhten betrieblichen Anforderungen Ausbau im angemessenen Standard Honorare			
BKP 4	Umgebung	CHF	1 100 000	2,3%
	Anpassungen und Ergänzungen			
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	1 840 000	3,9%
	Versicherungen, Anschlussgebühren, Allg. Nebenkosten ohne Finanzierungskosten			
BKP 9	Ausstattung	CHF	750 000	1,6%
	Möblierung zu allgemeinen Räumen			
Kostenermittlung Generalplanerteam		CHF	43 800 000	100 %

Zusätzliche Kosten:

BKP 0	Baulanderwerb (nicht eingesetzt)	CHF	0	
BKP 5	Finanzierungskosten (für den Kostenanteil der Stiftung)	CHF	700 000	
	Bauherrenleistungen, Unvorhergesehenes	CHF	1 600 000	
BKP 7	Anpassungsarbeiten als flankierende Massnahmen im bestehenden Pflegezentrum			
	Anpassungen an Cafeteria, Büros, Raum der Stille usw. (Annahme, noch nicht geplant)	CHF	1 400 000	
BKP 9	Ausstattung Pflegezimmer			
	Möblierung zu 80 Pflegezimmern	CHF	1 500 000	
BKP 1 – 9 Gesamtkosten		CHF	49 000 000	
(ohne Parkhaus oder Parkplatzerweiterung)				

Kostenanteile:

• Anteil Drittnutzungen (vermietbare Flächen)	CHF	4 200 000
• Zusatzkosten in der gesamten Gebäudetechnik für die Erzielung der Unabhängigkeit vom Kantonsspital Zug	CHF	1 100 000
• Anteil Pflegezentrum Neubau	CHF	40 000 000
• Anteil flankierende Massnahmen, Bauherrenleistungen, Bauzinsen	CHF	3 700 000

Finanzierungsanteile als Vorschlag:

Anteil	Gemeinde Baar	40%	
Anteil	Stadt Zug	40%	
Anteil	Stiftung PZB	20%	
Anteil	Stiftung für Drittnutzungen	vermietbar	
	vermietbare Fläche ausgebaut: 6% von CHF 4 200 000 / 800 m2 = CHF 315.00/m2 p.a.		
Anteil	Kantonsspital (Anteil von ca. 1,1 Mio./noch unverhandelt)	Annahme	
Total			

Finanzierungsanteile:		
CHF	15 900 000	36 B
CHF	19 300 000	44 B
CHF	8 800 000	
CHF	4 200 000	
CHF	800 000	
CHF	49 000 000	

15. September 2011

Pflegezentrum Baar • Erweiterung

Kostenschätzung zum Vorprojekt

Die Gesamtkosten für die vorgesehene Erweiterung belaufen sich auf CHF 49 000 000.00. Darin sind auch alle flankierenden Massnahmen im bestehenden Pflegezentrum, alle Kosten für die im neuen Erdgeschoss geplanten, vermietbaren Drittflächen und der gesamte Aufwand für die Entflechtungsmassnahmen, mit welchen das Pflegezentrum im Energiebereich (Heizung, Kälte, Warmwasser) vom Kantonsspital Zug unabhängig wird, enthalten. Mit dieser energietechnischen Verselbständigung des Pflegeheims erhält das Kantonsspital die dringlich gewünschten Kapazitätsreserven.

Die Kostenanteile für die in der Stiftung Pflegezentrum involvierten Partner belaufen sich auf folgende Summen:

Gemeinde Baar	36 Zimmer	CHF 15 900 000.00	} (pro Zimmer ca. CHF 440 000.00)
Stadt Zug	44 Zimmer	CHF 19 300 000.00	
Stiftung Pflegezentrum			
inkl. Anteil für Drittnutzungen			
inkl. Aufwand für energietechn.			
Entflechtung vom KSZ		<u>CHF 13 800 000.00</u>	
Gesamttotal		CHF 49 000 000.00	

Die Vergleichskosten pro Zimmer fallen günstiger aus als im bestehenden Pflegezentrum (CHF 668 000.00), jedoch teurer als in einem gewöhnlichen Pflegeheim.

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

Bodenplatte und Fundation (statt Aufbau auf eine Autoeinstellhalle)	+	CHF	5 000.00/Zimmer
Energiezentralen (statt Fernwärme, Abkoppelung vom Kantonsspital)	+	CHF	13 000.00/Zimmer
Gebäudetechnik-Standard Elektro	+	CHF	10 000.00/Zimmer
höherer Flächenbedarf in 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

Dieser Mehraufwand ist zu einem grossen Teil bedingt durch den Leistungsauftrag, wonach das Pflegezentrum Baar als Kompetenzzentrum Geriatrie gilt, mit Heimarztmodell, und mit Bewohnerinnen und Bewohnern, welche ausschliesslich den hohen Pflegestufen angehören. Auch finden im Pflegezentrum Baar stets etwa 30 junge Menschen ihren Ausbildungsplatz. Dies alles erfordert eine grosszügigere Raumkonzeption und zusätzliche Einrichtungen und Ausrüstungen.

Ein kleiner Teil der Mehraufwändungen ist situationsbedingt, weil nur einzelne Zimmer auf die Hauptstrasse orientiert werden dürfen, und nur ein Konzept mit Lichthof die erforderlichen räumlichen Qualitäten ermöglicht.

6. September 2011 / 15. September 2011