Alters- und Pflegeheim Steckborn Ersatzbau Spitex/Wohnungen/Treppenhaus

Agenda

1. Kriterien Wohnen im Alter
2. Situation / Baurechtliches
3. Pläne (UG bis Attika)
4. Kosten
    a. Fluchttreppenhaus / Auflagen GVTg
    b. Spitex / Alterswohnungen
5. Renditeberechnung
6. Termine
7. Fragen / Diverses

1. Kriterien Wohnen «im Alter»

- So viel Pflege wie nötig
- Selbständigkeit
- Gemeinschaftsräume (Geselligkeit)
- Ev. Fitnessraum im UG
- Mittagstisch (durch Küche APHS)
- 24h Notruf
- Nutzung weitere Angebote APHS
- Spitex «Inhouse»
- Hilfe im Haushalt durch Spitex
- Hausdienstleistungen können auch bezogen werden

Bauliches:

- Privater Aussenraum durch Balkon oder Attika
- 2 ½ Zimmerwohnungen (Laubengang, Wohnen, Essen, Küche, Nasszelle mit Dusche altersgerecht, Zimmer)
- 3 ½ Zimmerwohnungen (dito 2 ½ Zimmerwohnung jedoch zusätzlich 1 Zimmer)
- Eigene Waschküche mit Trockenraum / Kellerspind

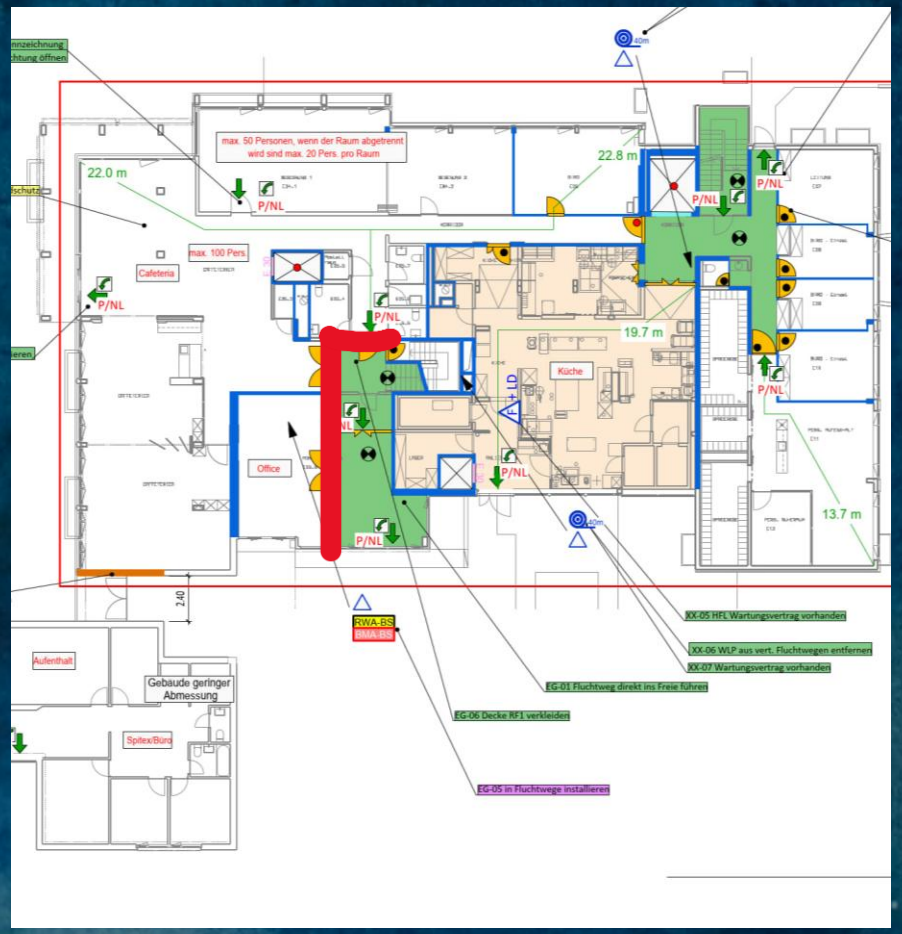
2. Situation

Zone	Abkürzung	Geschossflächenziffer (GFZ) Min.	Geschossflächenziffer (GFZ) Max.	Dachform 2) [m]	Fassadenhöhe (FH) traufseitig 3) [m]	Gesamthöhe (GH) 4) [m]	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge [m]	Grenzabstand klein / gross [m]
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	-	-	SD FD/PD	11.1	15.5 13.5	-	45.0	5.0 / 5.0

Baurechtliches:

- Aufwerten Eingangsbereich Altersheim
- Anbau / Ersatzbau Spitex
- Fluchttreppenhaus = Auflagen kantonale Feuerpolizei (GVTg)
- Grenzabstand zu Nachbarparzellen 5m
- Gebäudehöhe 15.50m / Fassadenhöhe 11.10m
- Besprechung Bauamt 05.12.24: E. Fankhauser, C. Barrucci, P. von Ah

2. Auflage Brandschutz 2024

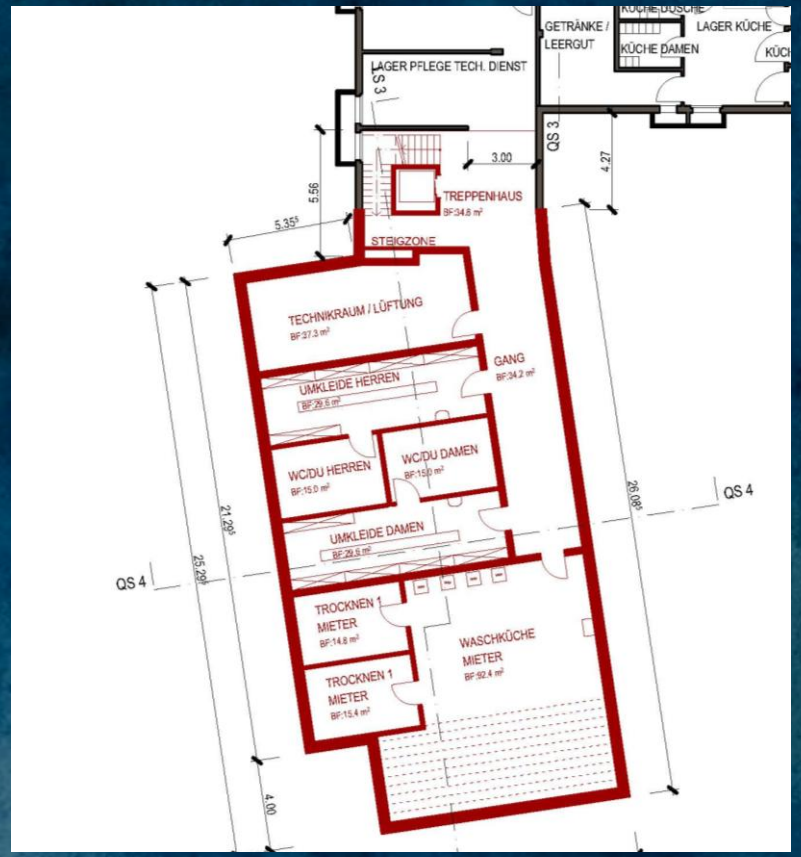


Lösung durch Ersatzbau Whg /Spitex

- Neues Treppenhaus löst diese Auflage
- Treppenhaus 1971 wird intern genutzt

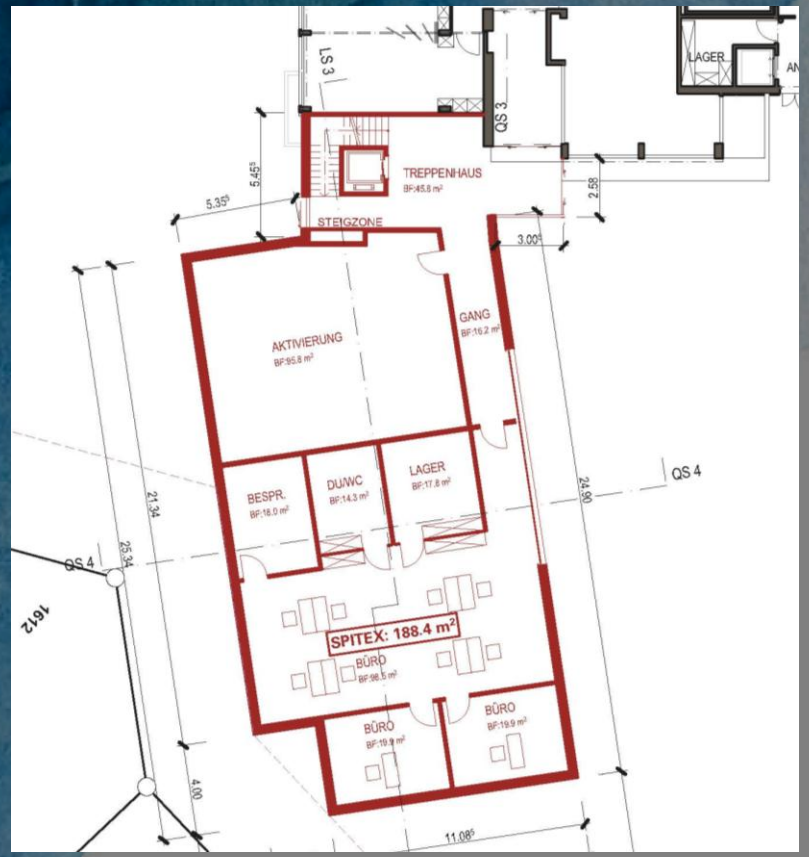
UG

- Anbindung an das bestehende UG 3m Korridor
- Technik Ersatz Caferia- und Gebäudelüftung
- Umkleideräume Personal APHS mit WC/DU
- Mieterkeller mit Waschküche und Trockner



EG

- Aktivierung mit Erschliessung
- Spitex 188.4 m2 mit Büros und Besprechung
- Personenlift (rollstuhltauglich) 675 kg, 8 Personen

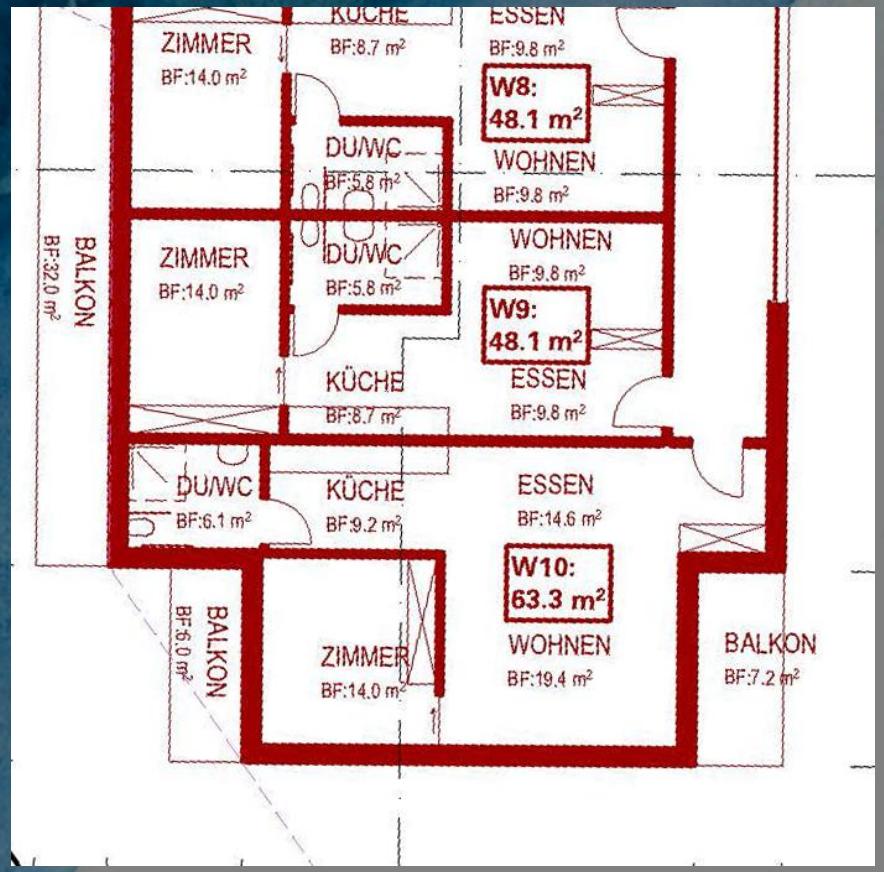


1.OG

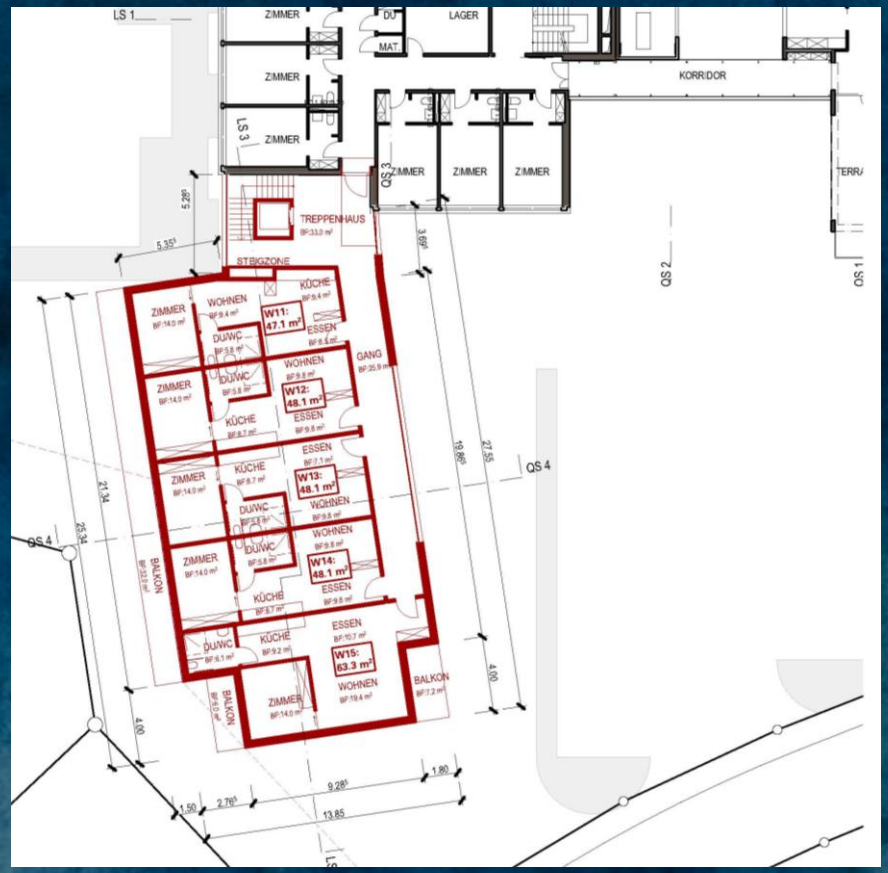
- 5 Wohneinheiten 2 ½ Zi-Wohnungen mit Balkon
- Laubengangerschliessung
- Treppenhaus für «Heim» und Wohnungen

2.OG

- Identisch 1. OG



3.OG - Identisch 1. / 2. OG



Attika

- 3 Wohneinheiten 3 ½ + 2 ½ Zi-Wohnungen mit Balkon
- Laubengangerschliessung
- Treppenhaus für «Heim» und Wohnungen

Schnitte

- Höhe analog bestehendes Heim 1971
- Balkone dürfen gem. Bauverwaltung 1.50m in den Grenzabstand ragen.
- Attikarückversatz gilt nur nach Südost

Wohnungsmix:

- UG: Umkleiden, Lüftung, Waschen/Trocknen Wohnungen
- EG: Aktivierung APH, Spitex
- 1.OG: 5 x 2 ½ Zimmerwohnungen
- 2.OG: 5 x 2 ½ Zimmerwohnungen
- 3.OG: 5 x 2 ½ Zimmerwohnungen
- Attika: 2 x 3 ½ + 1 x 2 ½ Zimmerwohnungen

Total: 16 x 2 ½ Zimmerwohnungen
2 x 3 ½ Zimmerwohnungen

4. Kostenschätzung Fluchttreppenhaus /Fluchtwege

Projekt: **0017.13**
APH Steckborn_Studie Spitex 2025
Objekte: Flucht

Bauherr: Alters- und Pflegeheim Steckborn, Ofenbachstrasse 6, 8266 Steckborn

Architekt: VONAH · IMFELD ARCHITEKTEN AG, Kirchgasse 15, 8353 Elgg

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

KV-Original 1'540'000 Fr. inkl. MWST

Bild:

Bemerkung: Die Preise der BKP Arbeitsgattungen sind inkl. MWSt Der verwendete MWSt- Satz beträgt 8.1 % Kostengenauigkeit +/- 15%

Grundlagen: Vorprojektpläne: Stand 17.01.2025

Preisstand: Die Kosten beziehen sich auf folgenden Baukostenindex:
Kostenstand: 1. Oktober 2024 Punkte 113.9 (Basis 1.10.2020)
Gültigkeit Grobkostenschätzung: bis Ende April 2025 (Preisstand: 17.01.2025)

NOTTREPPENHAUS / FLUCHTWEG

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	**Vorbereitungsarbeiten**			139'000	100.0
2	**Gebäude** *Grobkostenschätzung*			1'160'000	100.0
3	**Betriebseinrichtungen**			132'000	100.0
4	**Umgebung**			36'000	100.0
5	**Baunebenkosten**			73'000	100.0
	Total Fr.			1'540'000	100.0

Projekt: 0017.13
APH Steckborn_Studie Spitex 2025
Objekte: Flucht

Seite: 3
22.01.2025

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

Detailausdruck **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	**Vorbereitungsarbeiten**			**139'000**	**100.0**
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			11'000	7.9
101	Bestands- und Terrainaufnahmen		9'000		6.5
101.1	Planaufnahmen, Terrainaufnahmen	3'000			2.2
101.2	Schadstoffuntersuchungen *Altlastenuntersuchung Spitexgebäude*	6'000			4.3
104	Baugespann		2'000		1.4
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			115'000	82.7
111	Abbrüche / Rodungen / Accessoires versetzen *1, Büsche Roden, Bodendecker im Aushubbereich, Brunnen, Steine etc.*		7'000		5.0
112	Rückbau *1, Abbrucharbeiten Spitex* *25, Abbruch Stützmauem*		72'000		51.8
113	Sanierung Altlasten *1, Annahme Sanierung Asbest und PCB Spitexgebäude*		10'000		7.2
114	Erdbewegungen *1, Aushub inkl. Abfuhr und Gebühren* *2, Mulden für Abbruch*		20'000		14.4
115	Bohr- und Schneidarbeiten *1, Bohrungen im Bestand, diverse Leitungen Annahme*		6'000		4.3
12	Sicherungen, Provisorien			5'000	3.6
122	Provisorien		5'000		3.6
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			5'000	3.6
135	Provisorische Installationen		5'000		3.6
14	Anpassungen an bestehenden Bauten			3'000	2.2
143	Elektroanlagen		1'000		0.7
145	Sanitäranlagen		2'000		1.4
2	**Gebäude** *Grobkostenschätzung*			**1'160'000**	**100.0**
3	**Betriebseinrichtungen**			**132'000**	**100.0**
34	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			80'000	60.6
342	Heizungsanlagen *Berechnung*		30'000		22.7
344	Lufttechnische Anlagen *Wohnungen*		50'000		37.9
36	Transportanlagen, Lageranlagen			50'000	37.9
361	Aufzüge *Personenaufzug*		50'000		37.9
37	Ausbau 1			2'000	1.5
378	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik		2'000		1.5

Notwendigkeit:

In Gebäudeanalyse vom 2024 wurde vom Brandschutzingenieur (nach Abklärung mit der GVTg) die Ertüchtigung des Treppenhauses als dringliche Massnahme (innert 1 bis 3 Jahre) definiert.

Ertüchtigung zusammen mit dem Neubau (Synergien)

Kostenschätzung ± 15 %

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten wurde nach Elementen abgeschätzt 139´000.-

BKP 2: Abschätzung mit m3 Preisen ca. 1'500.—
grosser Anteil «teure Aussenhülle»
Infrastruktur wie Lift etc.
1´160´000.—

BKP 3: Heizanlage, Lüftunganlage
132´000.—

BKP 4: Gartenanlage, Anpassungen
36´000.--

BKP 5: Anteilmässig (Gesamtkosten)
73´000.—

Total: 1´540´000.--

Projekt: 0017.13
APH Steckborn_Studie Spitex 2025
Objekte: Flucht

Seite: 3
22.01.2025

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

Detailausdruck **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	**Vorbereitungsarbeiten**			**139'000**	**100.0**
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			11'000	7.9
101	Bestands- und Terrainaufnahmen		9'000		6.5
101.1	Planaufnahmen, Terrainaufnahmen	3'000			2.2
101.2	Schadstoffuntersuchungen *Altlastenuntersuchung Spitexgebäude*	6'000			4.3
104	Baugespann		2'000		1.4
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			115'000	82.7
111	Abbrüche / Rodungen / Accessoires versetzen *1, Büsche Roden, Bodendecker im Aushubbereich, Brunnen, Steine etc.*		7'000		5.0
112	Rückbau *1, Abbrucharbeiten Spitex* *25, Abbruch Stützmauem*		72'000		51.8
113	Sanierung Altlasten *1, Annahme Sanierung Asbest und PCB Spitexgebäude*		10'000		7.2
114	Erdbewegungen *1, Aushub inkl. Abfuhr und Gebühren* *2, Mulden für Abbruch*		20'000		14.4
115	Bohr- und Schneidarbeiten *1, Bohrungen im Bestand, diverse Leitungen Annahme*		6'000		4.3
12	Sicherungen, Provisorien			5'000	3.6
122	Provisorien		5'000		3.6
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			5'000	3.6
135	Provisorische Installationen		5'000		3.6
14	Anpassungen an bestehenden Bauten			3'000	2.2
143	Elektroanlagen		1'000		0.7
145	Sanitäranlagen		2'000		1.4
2	**Gebäude** *Grobkostenschätzung*			**1'160'000**	**100.0**
3	**Betriebseinrichtungen**			**132'000**	**100.0**
34	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			80'000	60.6
342	Heizungsanlagen *Berechnung*		30'000		22.7
344	Lufttechnische Anlagen *Wohnungen*		50'000		37.9
36	Transportanlagen, Lageranlagen			50'000	37.9
361	Aufzüge *Personenaufzug*		50'000		37.9
37	Ausbau 1			2'000	1.5
378	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik		2'000		1.5

5. Kostenschätzung Spitex / Wohnungen

Projekt: **0017.13**
APH Steckborn_Studie Spitex 2025
Objekte: Spitex

Bauherr: Alters- und Pflegeheim Steckborn, Ofenbachstrasse 6, 8266 Steckborn

Architekt: VONAH · IMFELD ARCHITEKTEN AG, Kirchgasse 15, 8353 Elgg

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

KV-Original 4'960'000 Fr. inkl. MWST

Bild:

Bemerkung: Die Preise der BKP Arbeitsgattungen sind inkl. MWSt Der verwendete MWSt- Satz beträgt 8.1 % Kostengenauigkeit +/- 15%

Grundlagen: Vorprojektpläne: Stand 17.01.2025

Preisstand: Die Kosten beziehen sich auf folgenden Baukostenindex:
Kostenstand: 1. Oktober 2024 Punkte 113.9 (Basis 1.10.2020)
Gültigkeit Grobkostenschätzung: bis Ende April 2025 (Preisstand: 17.01.2025)

SPITEX UND WOHNUNGEN

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	**Vorbereitungsarbeiten**			50'000	100.0
2	**Gebäude** *Grobkostenschätzung*			4'190'000	100.0
3	**Betriebseinrichtungen**			333'000	100.0
4	**Umgebung**			144'000	100.0
5	**Baunebenkosten**			243'000	100.0
	Total Fr.			4'960'000	100.0

Projekt: 0017.13
APH Steckborn_Studie Spitex 2025
Objekte: Spitex

Seite: 3
22.01.2025

Grobschätzung der Baukosten (±15%)

Detailausdruck **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	**Vorbereitungsarbeiten**			**50'000**	**100.0**
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			4'000	8.0
104	Baugespann		4'000		8.0
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			46'000	92.0
114	Erdbewegungen *1, Aushub inkl. Abfuhr und Gebühren* *2, Mulden für Abbruch*		46'000		92.0
2	**Gebäude** *Grobkostenschätzung*			**4'190'000**	**100.0**
3	**Betriebseinrichtungen**			**333'000**	**100.0**
34	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			330'000	99.1
342	Heizungsanlagen *Berechnung*		130'000		39.0
344	Lufttechnische Anlagen *Wohnungen* *Spitex*		200'000		60.1
37	Ausbau 1			3'000	0.9
378	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik		3'000		0.9
4	**Umgebung**			**144'000**	**100.0**
42	Gartenanlagen			144'000	100.0
421	Gärtnerarbeiten *1, Anpassung Anbau, Umgebung, Beläge diverse Anpassungen* *Diverses*		144'000		100.0
5	**Baunebenkosten**			**243'000**	**100.0**
51	Bewilligungen, Gebühren			10'400	4.3
511	Bewilligungen, Gebühren *Summe x %*		5'200		2.1
519	Energienachweis SIA 380/1 oder Einzelbauteile *Summe x %*		5'200		2.1
52	Dokumentation und Präsentation			8'000	3.3
524	Vervielfältigungen, Plandokumente		8'000		3.3
53	Versicherungen			3'200	1.3
531	Bauzeitversicherungen		800		0.3
532	Bauwesen-/Bauherrenhaftpflicht		2'400		1.0
56	Übrige Baunebenkosten			2'400	1.0
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung		2'400		1.0
58	Rückstellungen und Reserven			219'000	90.1
583	Reserven für Unvorhergesehenes ca. 5% *1, Baukosten 5%*		219'000		90.1

Kostenschätzung ± 15 %

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten wurde nach Elementen abgeschätzt

50´0000.—

BKP 2: Abschätzung mit m3 Preisen ca. 760.—
Anteilmässige Entlastung Kellerräume
Wiederholung gleichartiger Wohnungen

4´190´000.—

BKP 3: Heizanlage, Lüftunganlage Wohnungen/ Spitex

333´000.—

BKP 4: Gartenanlage, Anpassungen

144´000.—

BKP 5: Anteilmässig (Gesamtkosten)

243´000.—

Total: 4´960´000.—

Projekt: 0017.13
APH Steckborn_Studie Spitex 2025
Objekte: Spitex

Seite: 4
22.01.2025

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
	Total Fr.			**4'960'000**	**100.0**

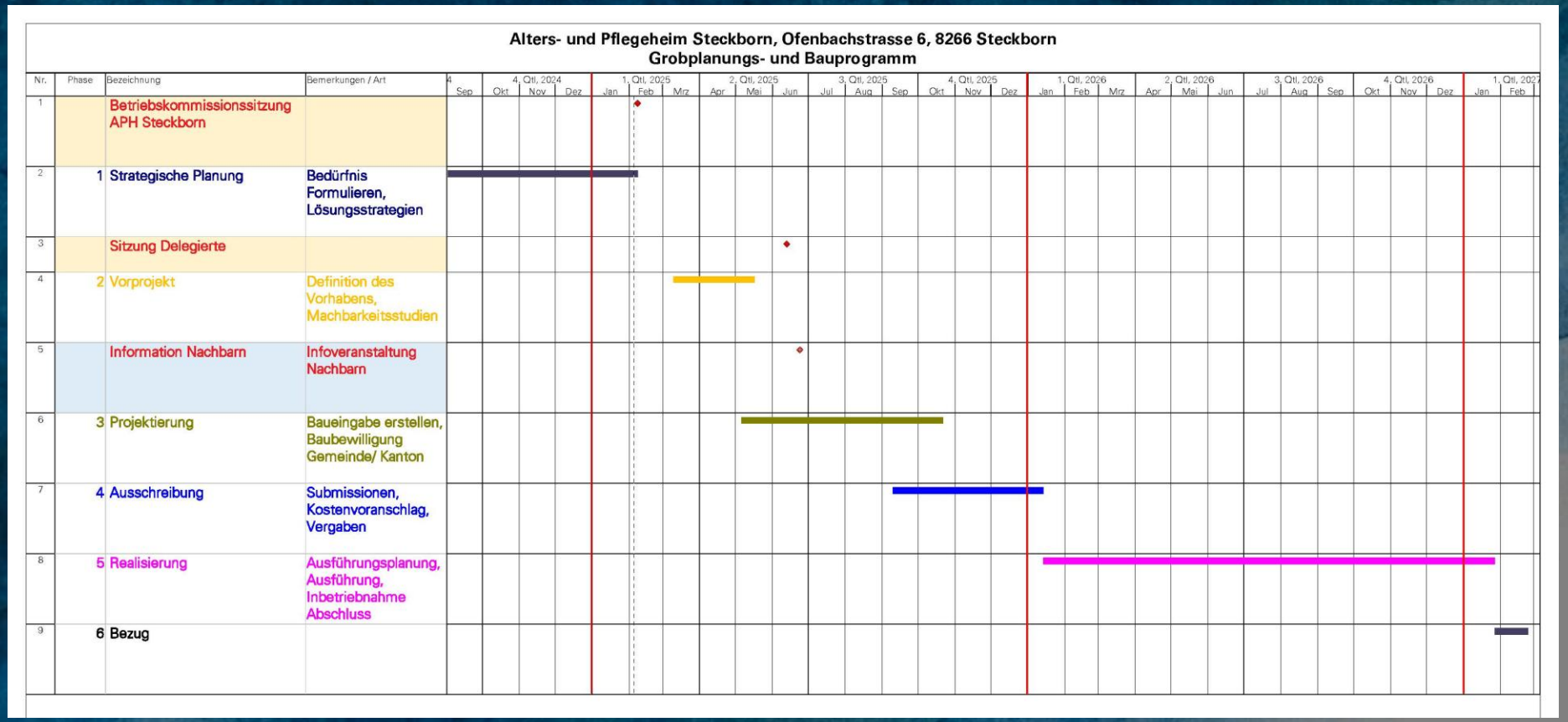
6. Renditenberechnung Gesamtinvestition

Architekt **VONAH · IMFELD**
ARCHITEKTEN AG
KIRCHGASSE 15 T 052 364 39 46
8353 ELGG T vai@vonahimfeld.ch

Baukosten	Einnahmen	Rendite	Amortisation (Jahre)
6'500'000.00	334'000.00	5.14%	19.46

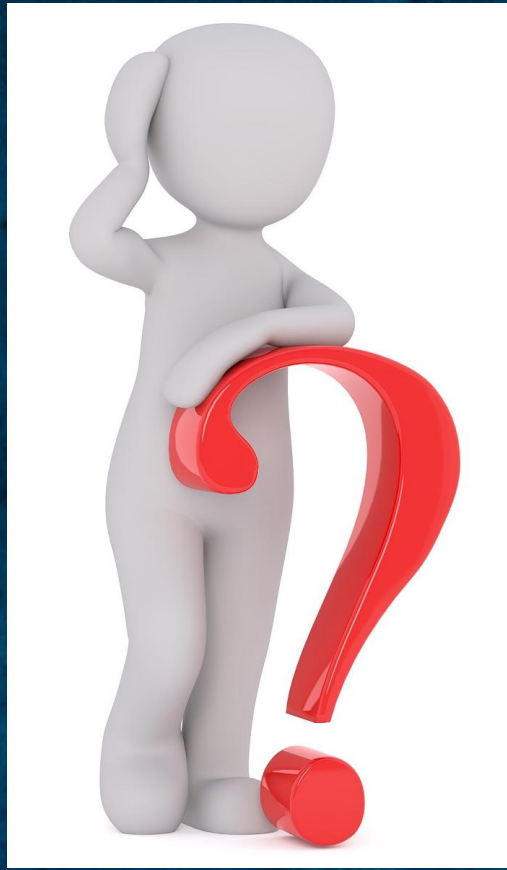
	Zusammenfassung	m2 Brutto	Preis pro m2	Total Einheiten	Monatsmiete	Jahresmiete/Einheit	Total Jahresmiete
EG	SPITEX	188.40	101.91	1	1'600.00	19'200.00	19'200.00
	(aktueller Mietzins: 1'400.--/Monat)						
1.-3.OG	2 1/2 Zimmerwohnungen	50.00	336.00	15	1'400.00	16'800.00	252'000.00
Attika	3 1/2 Zimmerwohnungen	70.00	330.00	2	1'900.00	22'800.00	45'600.00
	2 1/2 Zimmerwohnung	50.00		1	1'400.00	16'800.00	16'800.00
	TOTAL inkl. MWSt.			**19**			334'000.00

7. Grobterminplan (optimaler Verlauf)



Meilensteine: BK Sitzung 06.02.2025; Delegiertenversammlung 12.06.2025; (Info Anwohner Termin noch offen)

Provisorischer Terminplan:

- Bewilligungsphase ist nicht beeinflussbar
- Allfällige Einsprachen sind nicht berücksichtigt
- Gleichzeitigkeit kann noch optimiert werden (Risiko bei Änderungen)
- Spätere Phase «Umbau Kern 1971» ist nicht berücksichtigt
- Idealerweise Wohnungen in der Umbauphase durch Heim belegen (kein Leerstand, Synergien nutzen)

7. Fragen