

## Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse Richterswil

### Projektbeschreibung



#### 1. Projektbeschreibung

Ausgangslage

Städtebau

Geplantes Bauprojekt

Konstruktion und Tragwerkkonzept

Haustechnik

#### 2. Raumprogramm

#### 3. Kennzahlen

#### 4. Plansatz

#### 5. Anlagekosten

#### 6. Projektorganisation und Zeitbedarf

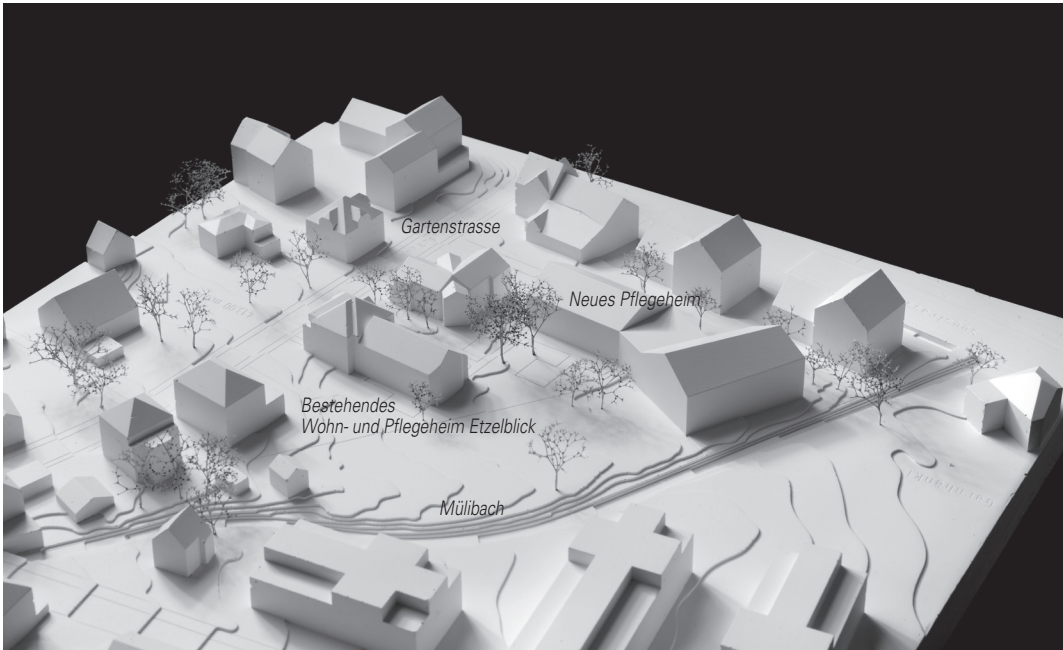
Projektorganigramm

Termine

## 1. Projektbeschreibung

### Ausgangslage

Das geplante Wohn- und Pflegeheim mit 56 Pflegeplätzen an der Gartenstrasse will die Gemeinde aus eigener Kraft finanzieren und auf den Beizug eines Investors verzichten. Der Betrieb des geplanten Wohn- und Pflegeheims wird öffentlich ausgeschrieben. Um den Neubau zu realisieren, wird die Gemeinde eine Bauherrenberatung zu Rate ziehen. Auch sie soll mittels Submission gefunden werden. 2013 soll mit dem Bau begonnen werden können.



Modellfoto Wettbewerbsprojekt

### Städtebau

Die Parzelle für das neue Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse liegt nur wenige Minuten vom Zürichsee entfernt, inmitten eines herrlichen Gartens mit altem Baumbestand. Die Aussenanlagen beidseits der Gartenstrasse, mit Solitärbauten und eindrücklichen Gärten, prägen das Umfeld zwischen Mülibach und Sunnengass in Richterswil. Eine Reihe älterer, gut proportionierter Gebäude, werten die umliegende Bebauungsstruktur auf. Ihr klares Verhältnis zum Strassen- und Gartenraum ist wichtiger Anhaltspunkt für die bauliche Entwicklung der Kernzone. Die Einfriedungen und die damit verbundene Zonierung der Strassen- und Aussenräume sowie der differenzierte architektonische Ausdruck der historischen Haupt- und Nebenbauten tragen wesentlich zur räumlichen Qualität des Strassen- und Gartenraumes bei.

Im Projektvorschlag wird die Frage der Verdichtung und der damit verbundene bauliche Druck auf die bestehenden Bauten als entscheidendes Kriterium für eine angemessene Entwicklung des Areals gewertet: die volumetrische Gliederung des Baukörpers, die Längenverhältnisse und die geometrische Ausrichtung respektieren die angrenzenden baulichen Strukturen sowie den Verlauf des Mülibaches und verankern das Gebäude im unmittelbaren Umfeld. Die bestehenden Rotbuchen werden zum zentralen Element des Aussenraumes.

### Geplantes Bauprojekt

Die Pflege- und Dementenwohngruppen werden im Neubau auf drei Geschossen angeordnet. Die Raumfigur der Erschliessungsräume interpretiert Wege und Raumerweiterung als Teil des Wohnraumes. Diese Raumerweiterungen sind alternierend angeordnet und ermöglichen vielfältige Ausblicke in den Aussenraum. Im zweiten Obergeschoss profitieren die Aufenthaltsräume von der Überhöhe des Dachgeschosses. Die den Geschossen zugeordneten Aussenräume befinden sich

jeweils im Bereich des Essraumes der Wohngruppen. Ergänzend steht allen Bewohnern eine grosszügige Dachterrasse mit Blick über den Zürichsee zur Verfügung. Im Bereich der Dementenwohngruppe, die im südlichen Baukörper im Erdgeschoss angeordnet ist, entspricht ein weiträumiger Rundlauf dem Bewegungsdrang der Bewohner. Dieser Rundlauf wird bei entsprechender Witterung auch Teil des erweiterten Rundlaufes des Dementengartens. Ein zusätzlicher Lift im südlichen Bereich, verbindet die Geschosse und vereinfacht betriebliche Abläufe und den Zugang zum Aussenraum auf der Dachterrasse.

#### Konstruktion und Tragwerkkonzept

Das Gebäude des Neubaus zeichnet sich durch eine kompakte Bauweise mit einer tragenden Fassadenstruktur und tragenden Wänden im Korridorbereich aus. In den Geschossen werden Lifte und Treppenhäuser als horizontallastabtragende Kerne für Wind und Erdbebenkräfte ausgebildet. Die Zwischenwände der einzelnen Zimmer sind nicht tragend und bieten die Möglichkeit einer späteren Umstrukturierung und Anpassung. So kann auf die stetig im Wandel stehenden Bedürfnisse im Pflegebereich reagiert und eine Nutzungsflexibilität gewährleistet werden.

#### Haustechnik und Raumakustik

Die kompakte Gebäudekonzeption im Zusammenhang mit der Massivbauweise weisen dabei als optimale Speichermasse eine hohe thermische Trägheit auf und sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima. Im Erdgeschoss richten sich die publikumsorientierten Räume mit grossen Glasflächen nach Süden aus. Der sommerliche Wärmeschutz wird dabei durch einen aussenliegenden Sonnenschutz gewährleistet. Das angenehme Raumklima wird zusätzlich durch den Einbau der Bodenheizung unterstützt. Die Minergielüftung wird in den Betondecken eingelegt und ermöglicht somit installationsfreie Deckenuntersichten. Lediglich im Erdgeschoss werden die Publikums- und installationsintensiven Räume wie Gastküche, Speisesaal und Mehrzweckraum über eine abgehängte Decke mit Leitungen erschlossen. Dies ermöglicht einfache Zugänglichkeiten der wartungsintensiven Installationsbereiche. In den Speise- und Aufenthaltsbereichen, wo sich mehrere Personen gleichzeitig aufhalten, werden die Decken als akustisch wirksame Absorberflächen ausgebildet, um eine optimale Sprachverständlichkeit zu gewährleisten.

## 2. Raumprogramm (Änderungen Vorbehalten)

### 1 Erdgeschoss (10 Zimmer)

- Foyer, Cafeteria, Speise- und Mehrzwecksaal
- Küche mit Buffet, Büro Küchenchef, Büro Hauswirtschaft, Anlieferung
- Sekretariat, Büro Heimleitung, Büro Pflegedienstleitung, Sitzungszimmer, Kopierraum
- Behindertentoilette, Putzraum
- Demenzenwohngruppe mit 10 Zimmern, Wohnbereich, Essbereich mit Küchenzeile, Teamraum, Nebenräume, Ausgang zum geschützten Garten für demenzkranke Menschen
- Allgemeiner Aussenraum (Garten und Sitzplatz) sowie separater geschützter Garten für demenzkranke Menschen

### 2 1. Obergeschoss (23 Zimmer)

- Pflegewohngruppe A mit 13 Zimmern, Wohnbereich, Essbereich mit Küchenzeile, Teamraum, Nebenräumen, Fumoir, Loggia
- Pflegewohngruppe B mit 10 Zimmern, Wohnbereich, Essbereich mit Küchenzeile, Teamraum, Nebenräumen, Loggia, Personenlift

### 3 2. Obergeschoss (23 Zimmer)

- Pflegewohngruppe C mit 13 Zimmern, Wohnbereich, Essbereich mit Küchenzeile, Teamraum, Nebenräumen, Fumoir, Loggia
- Pflegewohngruppe D mit 10 Zimmern, Wohnbereich, Essbereich mit Küchenzeile, Teamraum, Nebenräumen, Loggia, Personenlift

### 4 Dachgeschoss

- 3 Therapieräume, Physioraum, Therapieraum, Büroraum, Abstellraum
- Garderoben, Behindertentoiletten
- Pflegebad
- Lingerie, Trocknung, Waschmittellager
- Allgemeine Lagerräume
- Möbellager
- Dachterrasse

- 5 Untergeschoss**
- 28 PV-Parkplätze, davon 3 Behindertenparkplätze
  - 3 PP für Motorfahräder, 5 PP für Mofas und Fahrräder
  - Lager- und Kühlräume für Lebensmittel
  - Lager für Reinigungsmittel
  - Personalgarderoben
  - Allgemeine Lagerräume
  - Effektenlager
  - Technikraum
- 6 Aussenraum**
- Sitzplätze und Garten
  - Garten für demenzkranke Menschen
  - Containerstandplatz

### 3. Kennzahlen

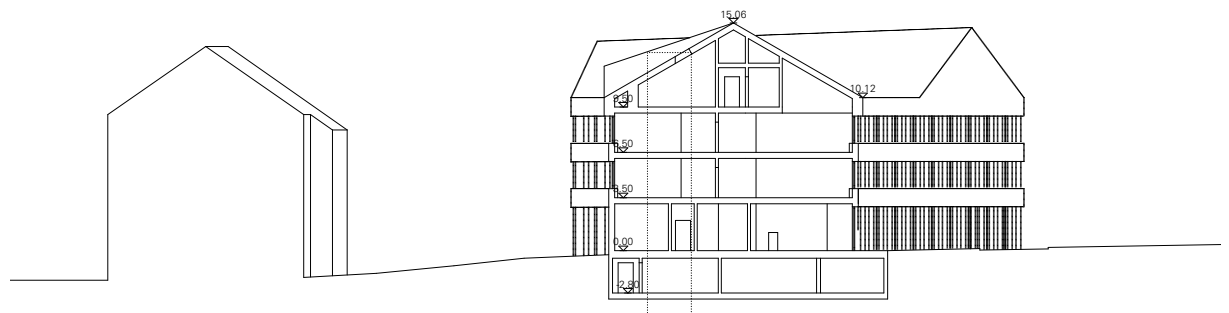
Grundlage für die Kennzahlen gemäss SIA 416 bildet das überarbeitete Wettbewerbsprojekt «barbara», Projektstand November 2010

<b>Geschossfläche Total</b>	<b>5'108 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäudevolumen Total</b>	<b>16'651 m<sup>3</sup></b>
Volumen über Terrain	13'032 m <sup>3</sup>
Volumen unter Terrain	3'619 m <sup>3</sup>
Bearbeitete Umgebungsfläche	1'805 m <sup>2</sup>
Befestigte Flächen	926 m <sup>2</sup>
Grünflächen	879 m <sup>2</sup>

#### 4. Plansatz und Bilder (Änderungen vorbehalten)



Situation  
1 5

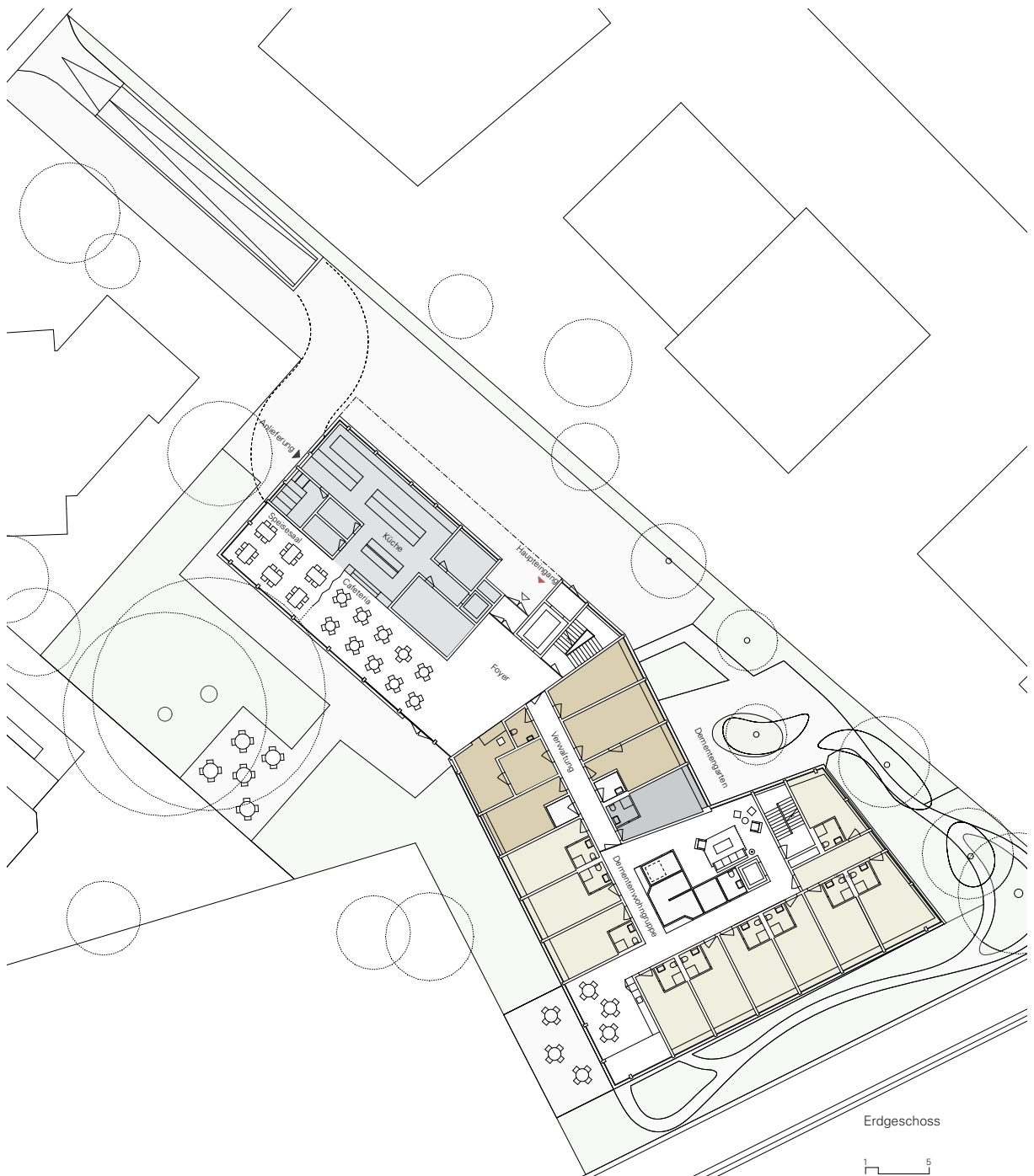


Querschnitt A  
1 5



Visualisierung Pflegezimmer

- Küche
- Teamraum
- Nebenräume
- Verwaltung
- Demenzwohngruppe (10 Zimmer)



Erdgeschoss





- Teamraum
- Nebenräume
- Pflegerwohngruppe A (13 Zimmer)
- Pflegerwohngruppe B (10 Zimmer)

1. Obergeschoss

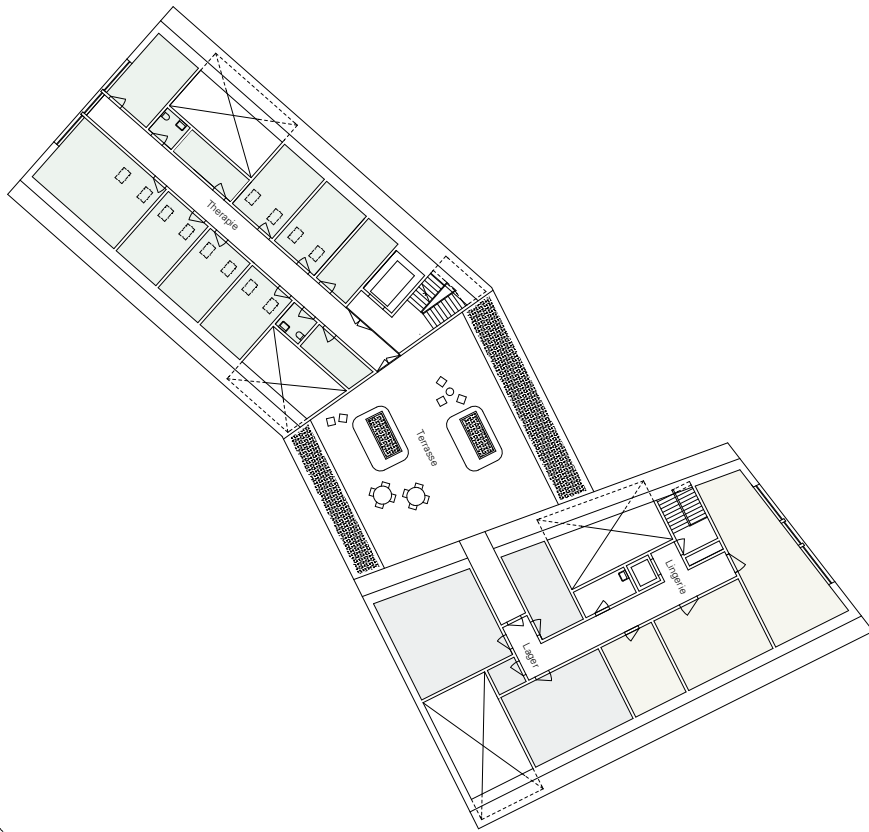


- Teamraum
- Nebenräume
- Pflegerwohngruppe C (13 Zimmer)
- Pflegerwohngruppe D (10 Zimmer)

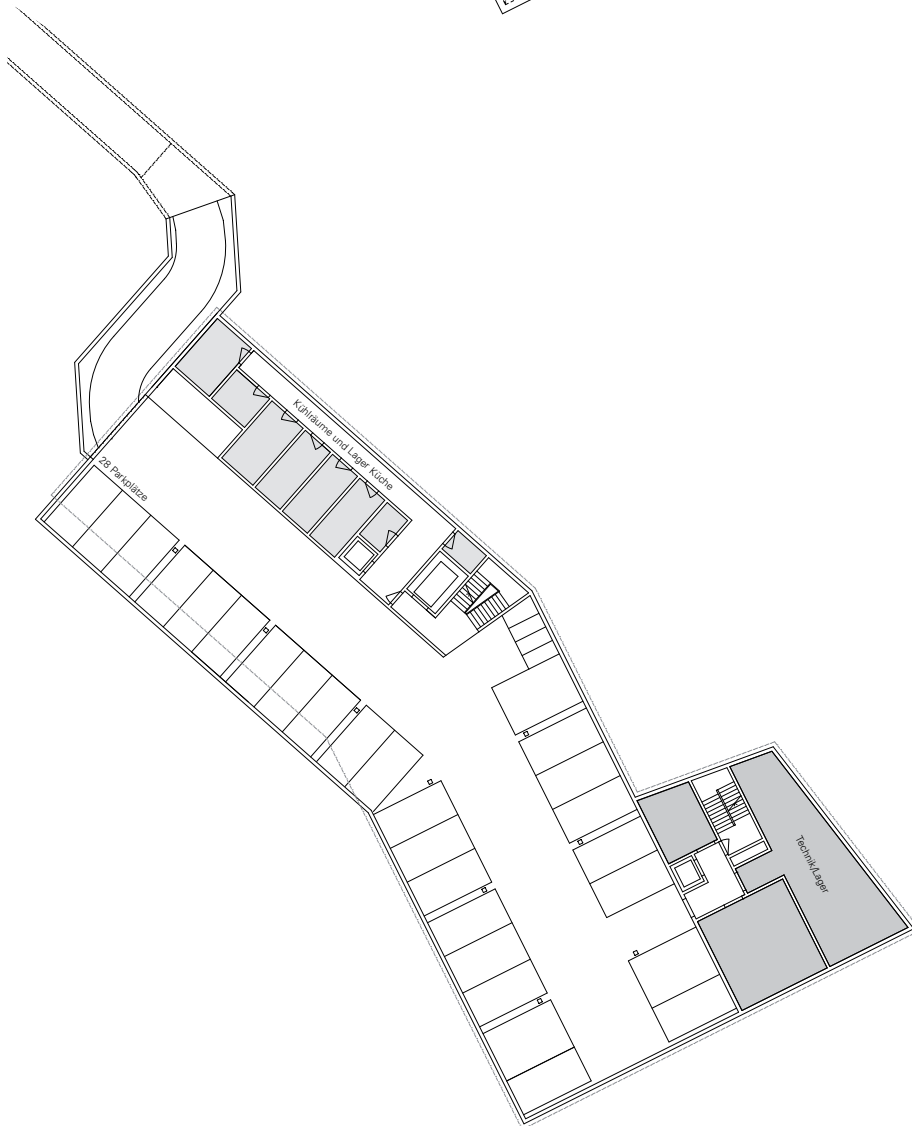
2. Obergeschoss







Dachgeschoss



Untergeschoss



## 5. Anlagekosten

Schätzung der Anlagekosten

Grundlage für die Kostenschätzung bildet das überarbeitete Wettbewerbsprojekt «barbara», die kubische Berechnungen nach SIA 416 Projektstand November 2010

Kostenstand 1.4.2010 / Genauigkeit nach SIA 102 +/- 20 %

Schätzung Anlagekosten

BKP 0 Grundstück		Fr.	10'000
Vermessung und Vermarchung	Fr.	10'000	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		Fr.	325'000
Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	Fr.	10'000	
Abbruch	Fr.	40'000	
Provisorien, Sicherung vorhandener Anlagen	Fr.	10'000	
Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	70'000	
Wasserhaltung	Fr.	15'000	
Baugrundverbesserung	Fr.	120'000	
Honorare Vorbereitungsarbeiten	Fr.	60'000	
BKP 2 Gebäude		Fr.	12'160'000
Baugrube	Fr.	300'000	
Rohbau 1 und 2	Fr.	4'500'000	
Elektroanlagen	Fr.	800'000	
Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen	Fr.	2'000'000	
Aufzüge	Fr.	160'000	
Ausbau 1 und 2	Fr.	2'000'000	
Honorare Gebäude	Fr.	2'400'000	
BKP 3 Betriebseinrichtungen		Fr.	735'000
Grossküche, Lingerie	Fr.	620'000	
Honorare Betriebseinrichtungen	Fr.	115'000	
BKP 4 Umgebung		Fr.	980'000
Baustelleneinrichtung	Fr.	12'000	
Beläge	Fr.	235'000	
Umgebungsbauwerke und Einfriedungen	Fr.	184'000	
Vegetation	Fr.	190'000	
Ausstattung	Fr.	85'000	
Installationen (Elektro, Sanitär)	Fr.	20'000	
Erschliessung durch Leitungen innerhalb Grundstück	Fr.	50'000	
Honorar Umgebung	Fr.	204'000	

BKP 5 Baunebenkosten		Fr.	510'000
Bewilligungen, Gebühren	Fr.	320'000	
Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Reisespesen	Fr.	150'000	
Bauversicherungen	Fr.	20'000	
Aufrichte, Einweihung	Fr.	20'000	
BKP 9 Ausstattung		Fr.	40'000
Möblierung Gemeinschaftsbereiche*	Fr.	750'000	
Textilien, Vorhänge Gemeinschaftsbereiche*	Fr.	100'000	
Beschriftungen, Kleininventar	Fr.	40'000	
Honorare Ausstattung*	Fr.	90'000	
Kunst am Bau ca 1% von BKP 2*	Fr.	120'000	
*wird von Betreiber oder Gemeinde übernommen			

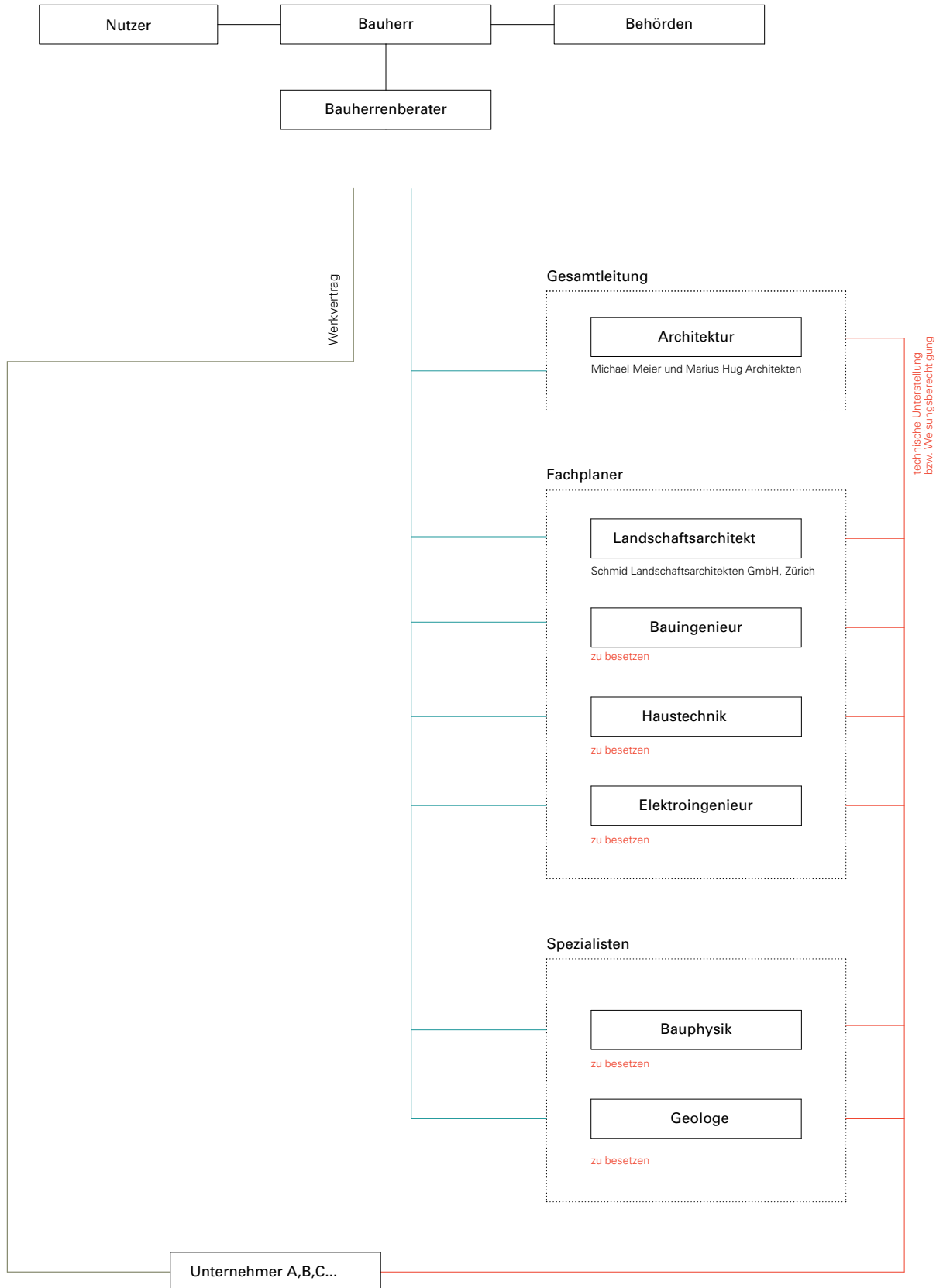
---

Total inkl. 8% MWST. **14'760'000**

ohne Landwert  
ohne Bauherrenleistungen  
ohne Finanzierungskosten  
ohne Ausstattung

## 6. Projektorganisation und Zeitbedarf

### Provisorisches Projektorganigramm



Termine

