

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»

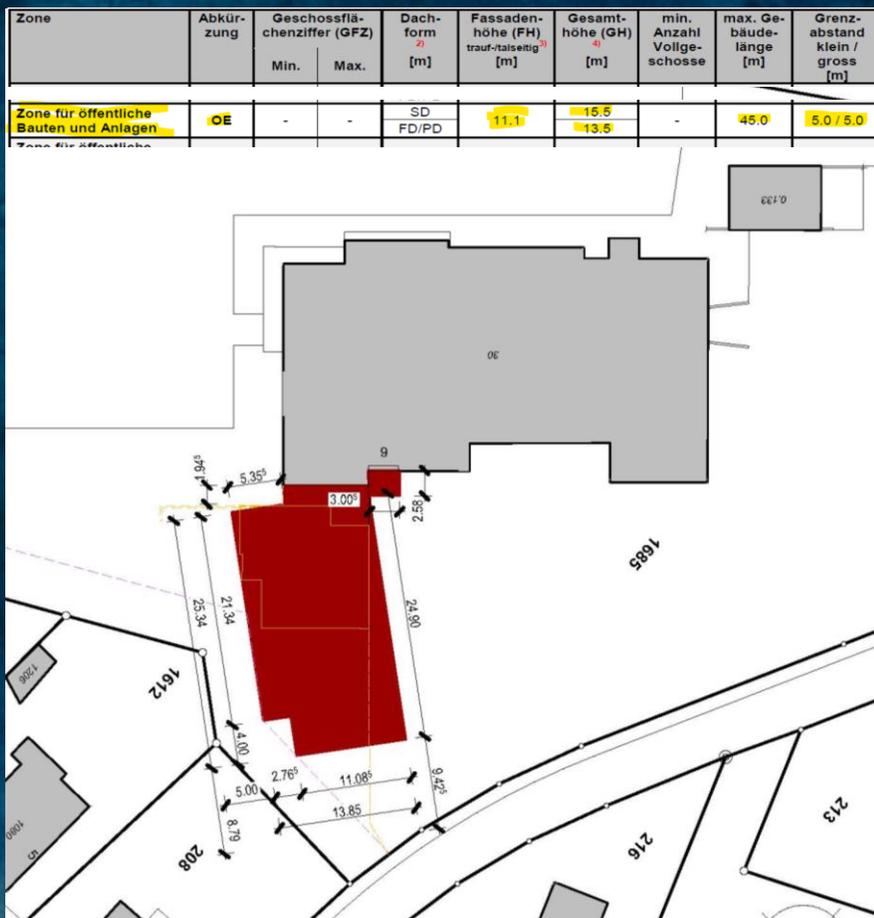
- So viel Pflege wie nötig
- Selbständigkeit
- Gemeinschaftsräume (Geselligkeit)
- Ev. Fitnessraum im UG
- Mittagstisch (durch Küche APHS)
- 24h Notruf
- Nutzung weitere Angebote APHS
- Spitex «Inhouse»
- Hilfe im Haushalt durch Spitex
- Hausdienstleistungen können auch bezogen werden

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



Baurechtliches:

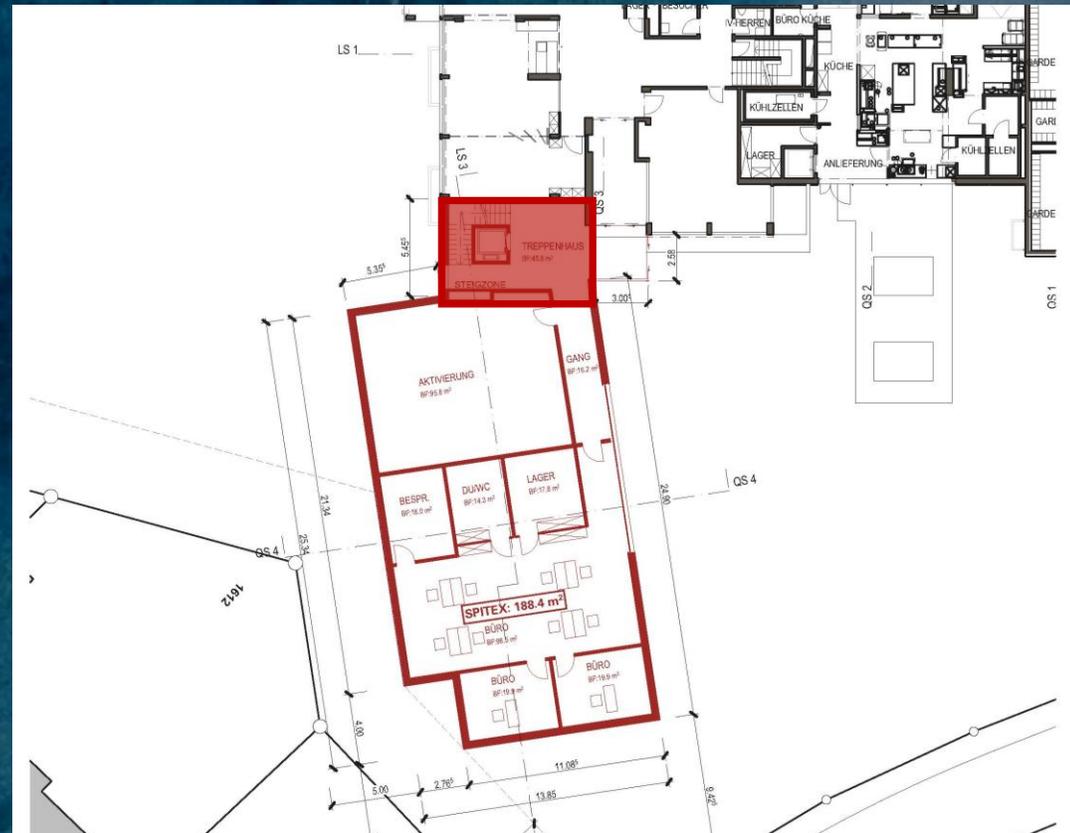
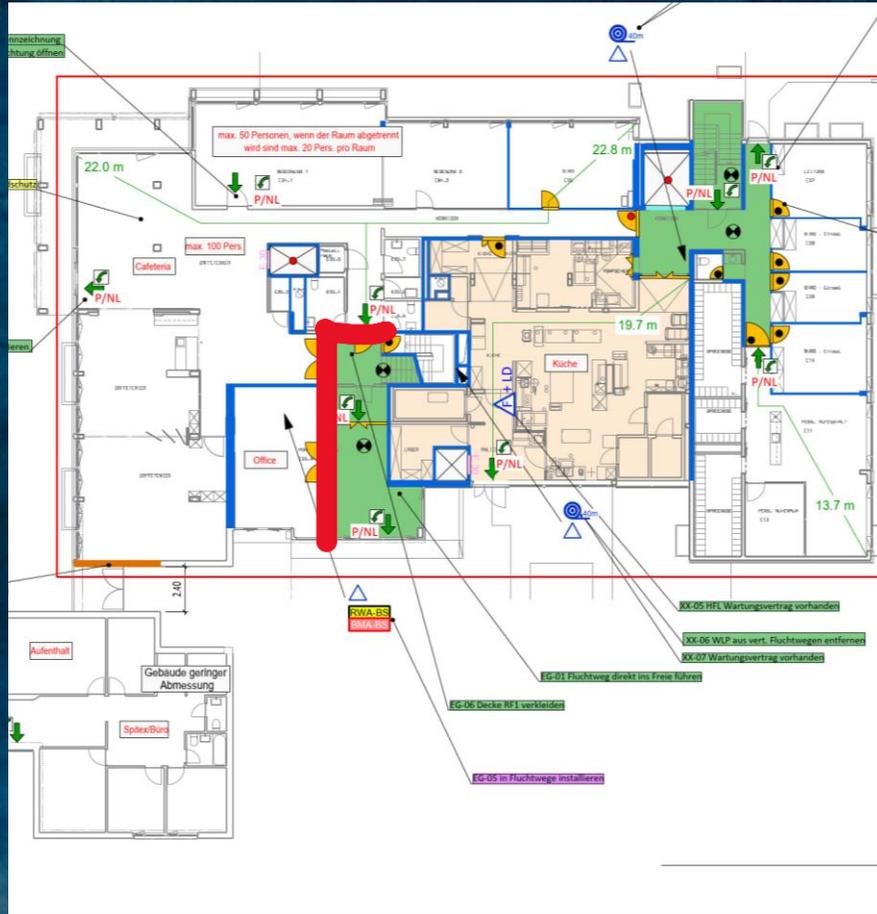
- Aufwerten Eingangsbereich Altersheim
- Anbau / Ersatzbau Spitex
- Fluchttreppenhaus = Auflagen kantonale Feuerpolizei (GVTg)
- Grenzabstand zu Nachbarparzellen 5m
- Gebäudehöhe 15.50m / Fassadenhöhe 11.10m
- Besprechung Bauamt 05.12.24: E. Fankhauser, C. Barrucci, P. von Ah



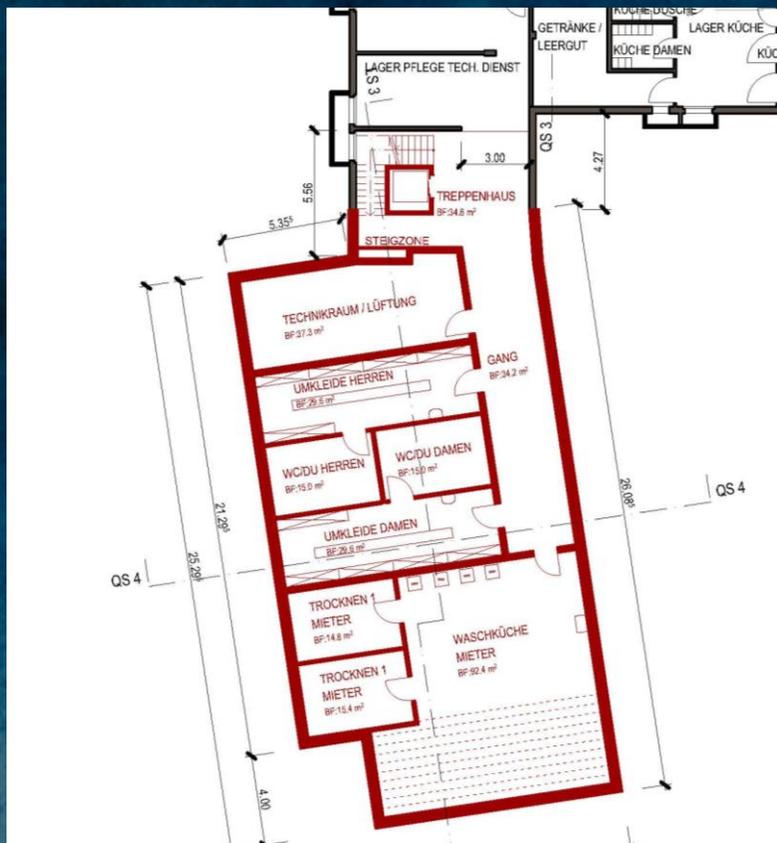
2. Auflage Brandschutz 2024

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
 - Umkleieräume Personal APHS mit WC/DU
 - Mieterkeller mit Waschküche und Trockner

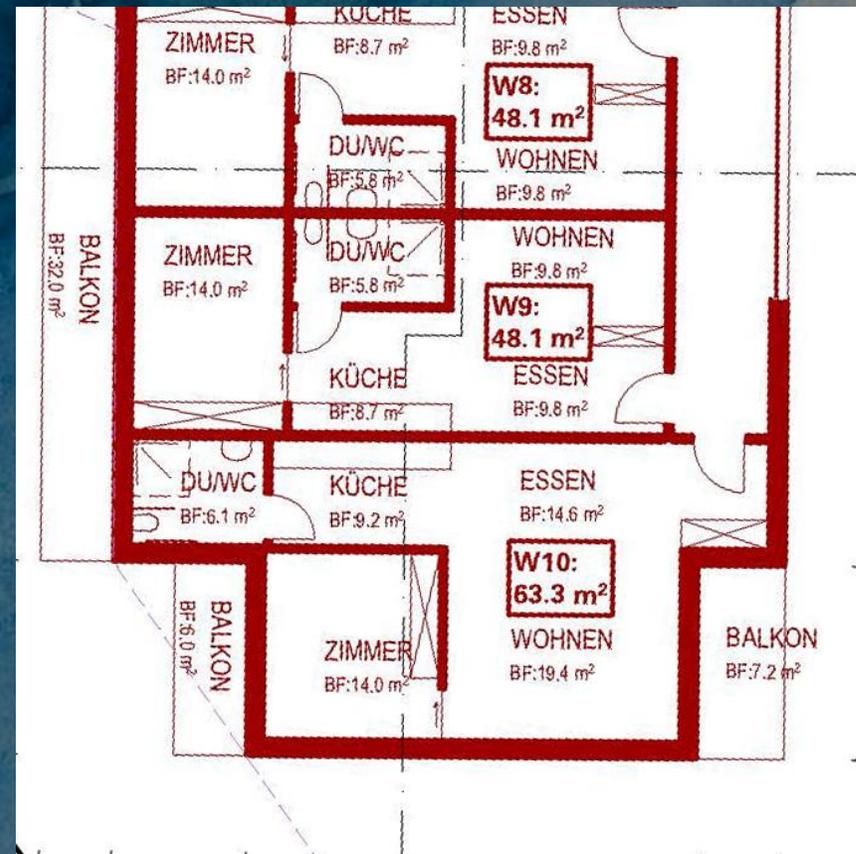
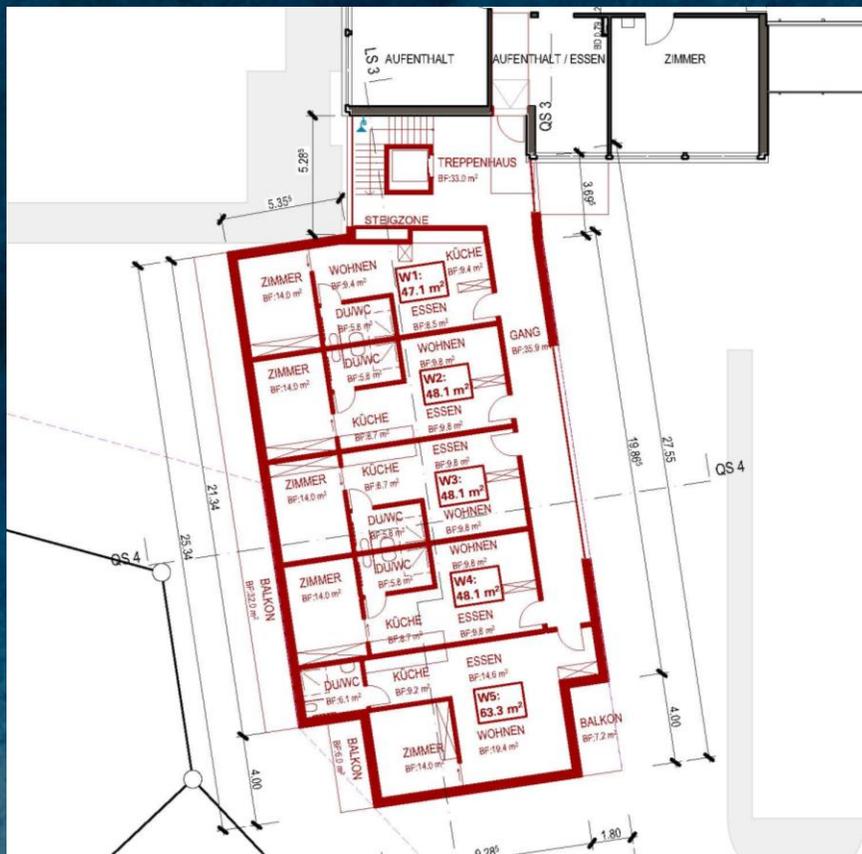


- EG**
- Aktivierung mit Erschliessung
 - Spitex 188.4 m² mit Büros und Besprechung
 - Personenlift (rollstuhltauglich) 675 kg, 8 Personen

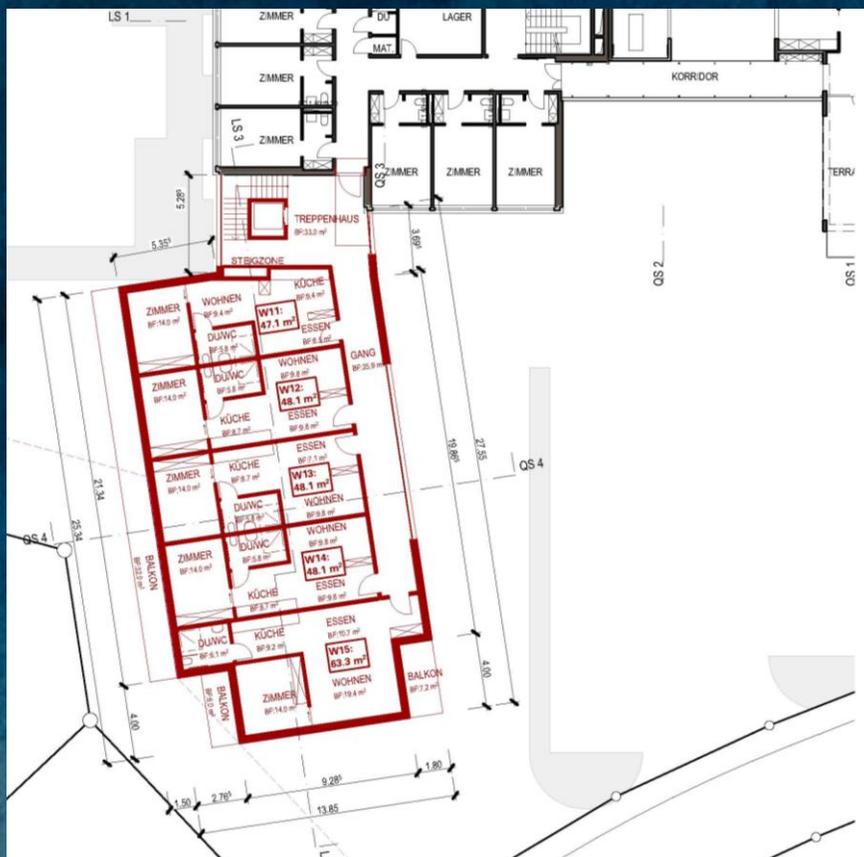


- 1.OG** - 5 Wohneinheiten 2 ½ Zi-Wohnungen mit Balkon
- Laubengängerschliessung
 - Treppenhaus für «Heim» und Wohnungen

2.OG - Identisch 1. OG



3.OG - Identisch 1. / 2. OG

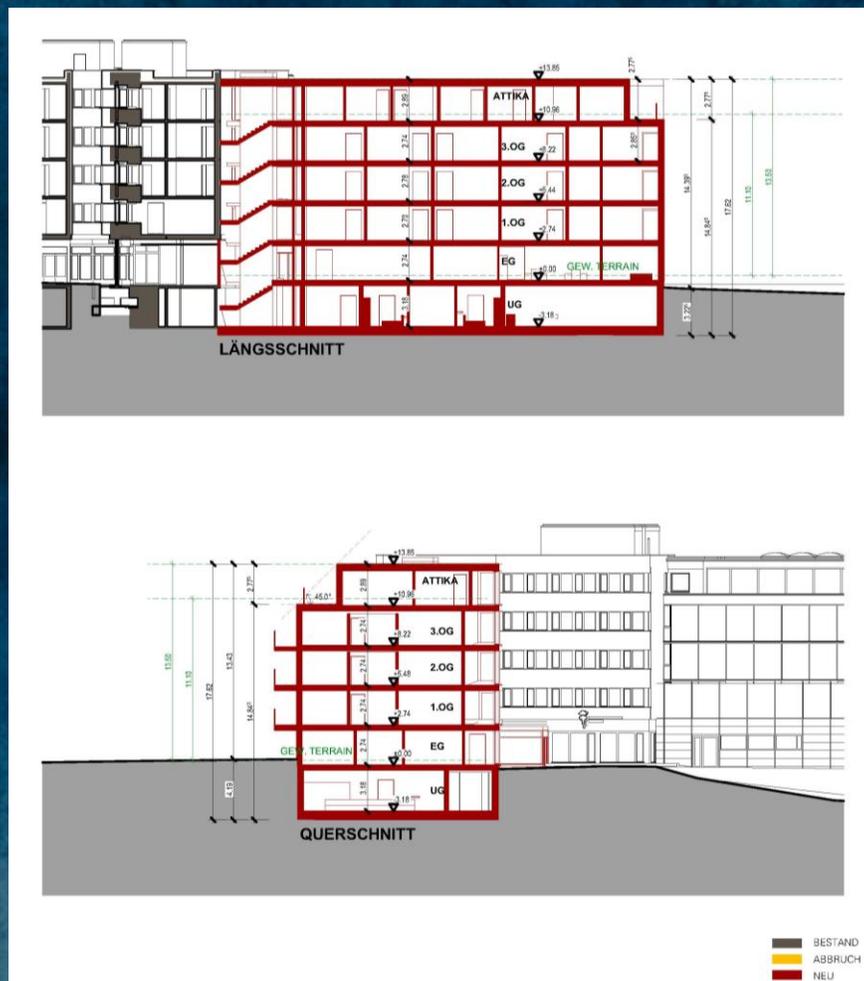


Attika

- 3 Wohneinheiten 3 ½ + 2 ½ Zi-Wohnungen mit Balkon
- Laubengängerschliessung
- 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 <i>Grobkostenschätzung</i>			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 Spilex 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 Alllastenuntersuchung Spilexgebäude	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 Spilex 25. Abbruch Stützmauer		72'000		51.8
113	Sanierung Alllasten 1. Annahme Sanierung Asbest und PCB Spilexgebäude		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, Lüftungsanlage
132'000.—

BKP 4: Gartenanlage, Anpassungen
36'000.—

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

Total: 1'540'000.—

Projekt: 0017.13 APH Steckborn_Studie Spilex 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 Alllastenuntersuchung Spilexgebäude	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 Spilex 25. Abbruch Stützmauer		72'000		51.8
113	Sanierung Alllasten 1. Annahme Sanierung Asbest und PCB Spilexgebäude		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
Objekte: APH Steckborn_Studie Spitex 2025
 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 <i>Grobkostenschätzung</i>			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 Seite: 3
 APH Steckborn_Studie Spitex 2025 22.01.2025
 Objekte: Spitex

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. Ausstüb 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	H.L.K.-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, Belege 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 ' 000.—

BKP 2:Abschätzung mit m3 Preisen ca. 760.—

Anteilmässige Entlastung Kellerräume Wiederholung gleichartiger Wohnungen

4 ' 190 ' 000.—

BKP 3:Heizanlage, Lüftungsanlage Wohnungen/ Spitex

333 ' 000.—

BKP 4:Gartenanlage, Anpassungen

144 ' 000.—

BKP 5:Anteilmässig (Gesamtkosten)

243 ' 000.—

Total: 4 ' 960 ' 000.—

Projekt: 0017.13 Seite: 4
 APH Steckborn_Studie Spitex 2025 22.01.2025
 Objekte: Spitex

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

8353 ELGG

T

052 364 39 46

T

vai@vonahimfeld.ch

Baukosten

6'500'000.00

Einnahmen

334'000.00

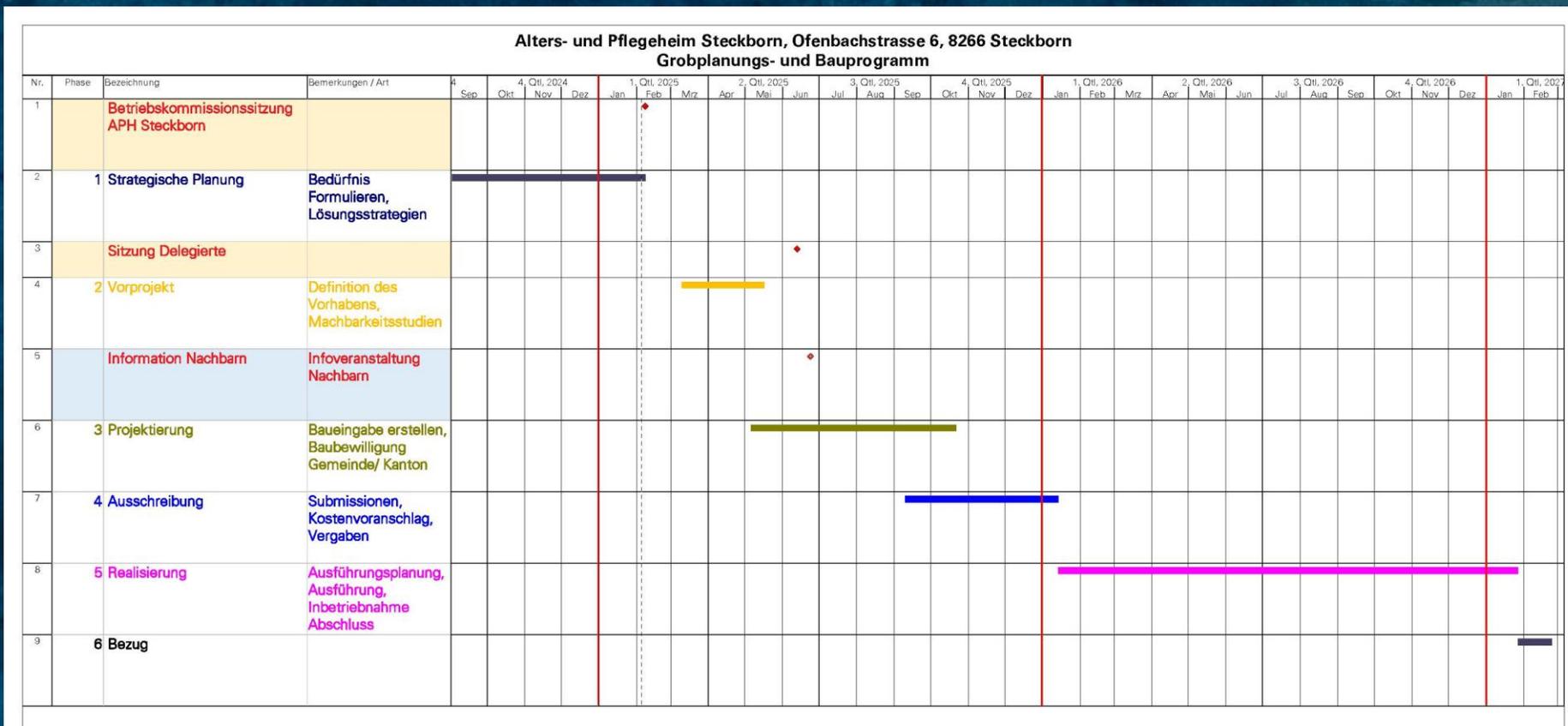
Rendite Amortisation (Jahre)

5.14%

19.46

	Zusammenfassung	m2 Brutto	Preis pro m2	Total Einheiten	Monatsmiete	Jahresmiete/Einheit	Total Jahresmiete
EG	SPITEX (aktueller Mietzins: 1'400.-/Monat)	188.40	101.91	1	1'600.00	19'200.00	19'200.00
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)



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 belegt (kein Leerstand, Synergien nutzen)

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

7. Fragen

