

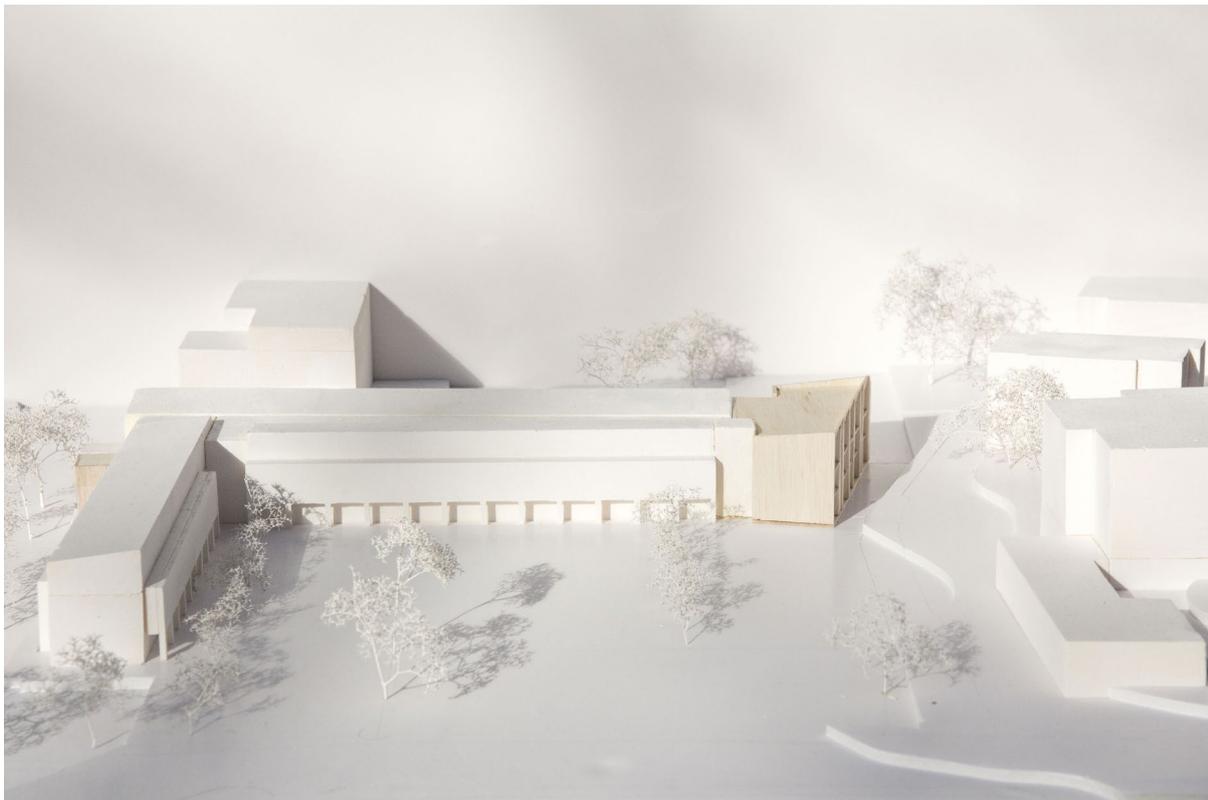
ENTWURF ZUR BESPRECHUNG BK VOM 15.03.16

Vorprojekt

März 2016

Alterszentrum Hofwiesen, 8305 Dietlikon

Umbau und Erweiterung des Alterszentrum Hofwiesen



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Projektbeschrieb	3
2. Projektpläne	11
3. Kostenschätzung	18
4. Kennzahlen	22
5. Projektabgrenzungen	25
6. Planerteam	28
7. Anhang	29

1.1 Ausgangslage

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie Variante 1 „inhouse“ vom September 2014 wurde ein Vorprojekt für die Erweiterung des 25-jährigen Alterszentrums Hofwiesen erarbeitet. Hauptanliegen der Bauherrschaft bleibt der Einbau einer neuen vollwertigen Demenzabteilung im Erdgeschoss und der Schaffung von zusätzlichen Infrastrukturräumen auf den Pflegeabteilungen im 1. und 2. Obergeschoss.

In der bisherigen Demenzabteilung im Westflügel des 2.OG sollen zur Hauptsache Büros und Personalräume eingerichtet.

Im Weiteren soll der Restaurationsbereich und die Heimküche im Erdgeschoss auf die Bedürfnisse des neuen Verpflegungskonzeptes und den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Zu klären sind auch die notwendigen Anpassungen an den technischen Installationen und Sanierungsmassnahmen an den vom Umbauperimeter nicht betroffenen Gebäudeteilen.

1.2 Architektur und Gestaltung

Das heutige Alterszentrum Hofwiesen wurde Ende der 80-Jahre als dreigeschossiges Winkelgebäude erstellt und gehört zum Ensemble der öffentlichen Gebäude im Dorfzentrum von Dietlikon. Seine klare Architektursprache, die Arkaden im Erdgeschoss und die gewählte Klinkerfassade verleihen dem Gebäude seine eigene Identität und Erkennbarkeit.

Bei der Entwicklung des Umbau- und Erweiterungsprojektes wird auf diese Werte Rücksicht genommen.

Der dreigeschossige Erweiterungsbau ist dem bestehenden Südflügel als eigenständiger Kopfbau beigelegt. Seine Volumetrie ist fächerförmig ausgebildet und eine Reaktion auf die ortsbaulich gegebene Situierung der Nachbargebäude - seine Ausrichtung der Hauptfassade nach Süden ist auf die Baulücke zwischen Gemeindehaus und angrenzenden Wohnbauten abgestimmt. Den nach Süden orientierten Bewohnerzimmern des Neubauvolumens ist eine Balkonschicht aus vorgefertigten Betonelementen als Aussenraum und Schattenspendler vorgelagert.

Die Umbauarbeiten im Innern orientieren sich an der bestehenden Raum- und Tragstruktur. Die klassische Anordnung von Mittelgang und beidseitigen Raumschichten wird respektiert. Im Eingangs- und Restaurantbereich wird diese Systematik durch den Rückbau von Zwischenwänden aufgehoben. Damit wird eine transparente Raumzone geschaffen, die eine bessere Übersicht für die neue betriebliche Mischnutzung von Bewohnern, Besuchern und Mitarbeitenden gewährleistet.

1.3 Übersicht der Projektbereiche

Das Vorprojekt wurde zur besseren Übersicht und im Sinne der Kostentransparenz in die vier nachfolgenden Teilbereiche gegliedert.

(Zur grafischen Übersicht dienen die Pläne auf der nächsten Seite)

Neubau:

Dreigeschossiger oberirdischer südseitiger Anbau mit Bewohnerzimmern und einem Kellergeschoss für Technik und Lager.

Einbau eines separat zugänglichen Treppenhauses mit einem Bettenlift über alle Geschosse.

Als Neubauteile gelten auch die Terrasse vor dem Aufenthaltsraum im 1. Obergeschoss und die Anpassungen an der Umgebungsanlage im Bereich vor der Demenzabteilung im Erdgeschoss.

Umbau:

Dieser Bereich umfasst den Einbau eines Teils der Demenzstation, die Umgestaltung des Eingangsbereiches, der Cafeteria und des Umbaus des Speisesaales in ein Restaurant für Bewohner, Besucher und Mitarbeitende.

Im Weiteren werden die 2-geschossige Erweiterung des Wintergartens zur Hofwiesenstrasse und die diversen baulichen Anpassungen in den Pflegeabteilungen sowie die Umnutzung der bisherigen Wohngruppe im 2. Obergeschoss unter dieser Rubrik erfasst.

Ebenso ist der Einbau des Ateliers im EG Westflügel Teil dieses Projektbereiches.

Die Anpassungen des baulichen und technischen Brandschutzes erfolgen gemäss den geltenden Vorschriften.

Renovation:

Hierzu zählen alle Renovationsarbeiten am Bestand, hauptsächlich im Korridor des 1.+2. Obergeschosses. Diese beinhalten den Ersatz der Bodenbeläge, der Wandbeläge und der Beleuchtung. Zudem erfolgt die Ertüchtigung des baulichen und technischen Brandschutzes wie der Ersatz der brandabschnittsbildenden Türen und Abschlüsse wie auch die Anpassungen an den Elektro- und Haustechnikinstallationen gemäss den Vorgaben der periodischen Kontrolle durch die GVZ.

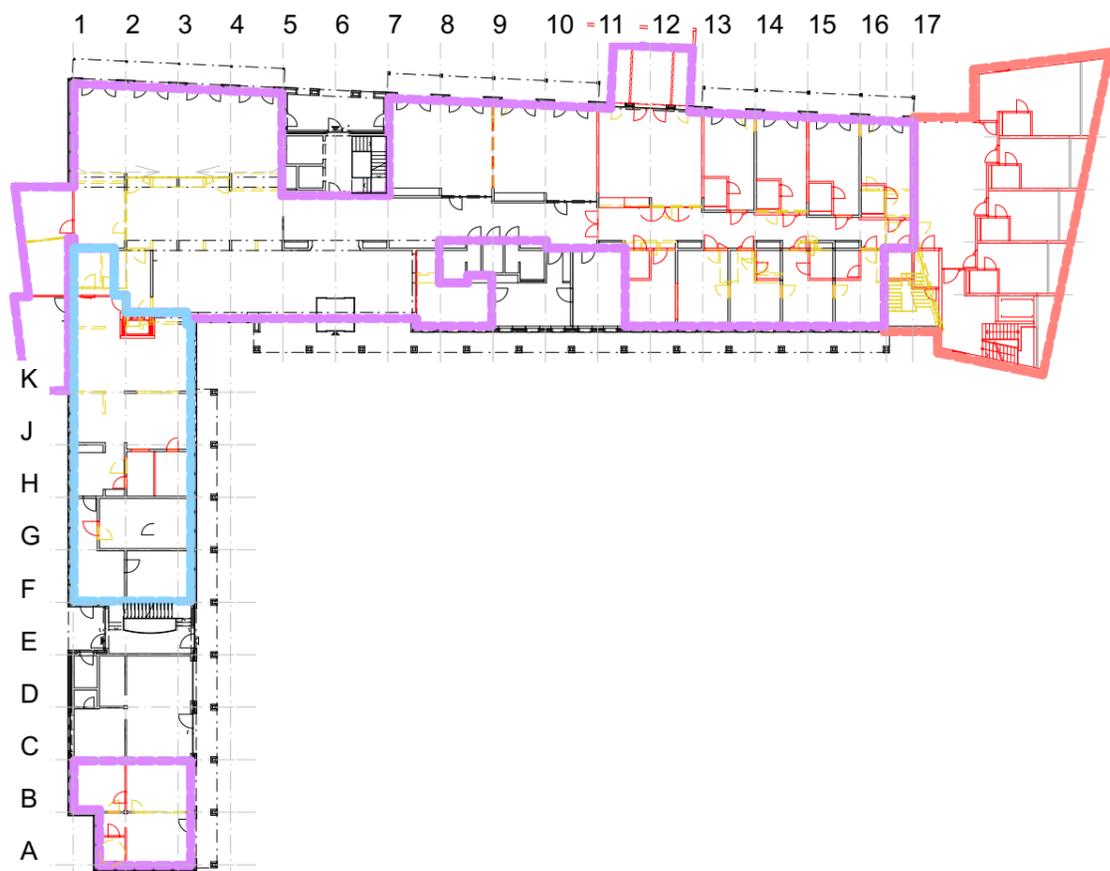
Küchenumbau:

Dieser Bereich betrifft die Gesamtsanierung und Optimierung der Heimküche. Die Produktion, die Ausgabe und das Abräumen der Speisen sowie die Geschirrspülung werden nach den Bedürfnissen des Betriebskonzeptes neu organisiert und optimiert.

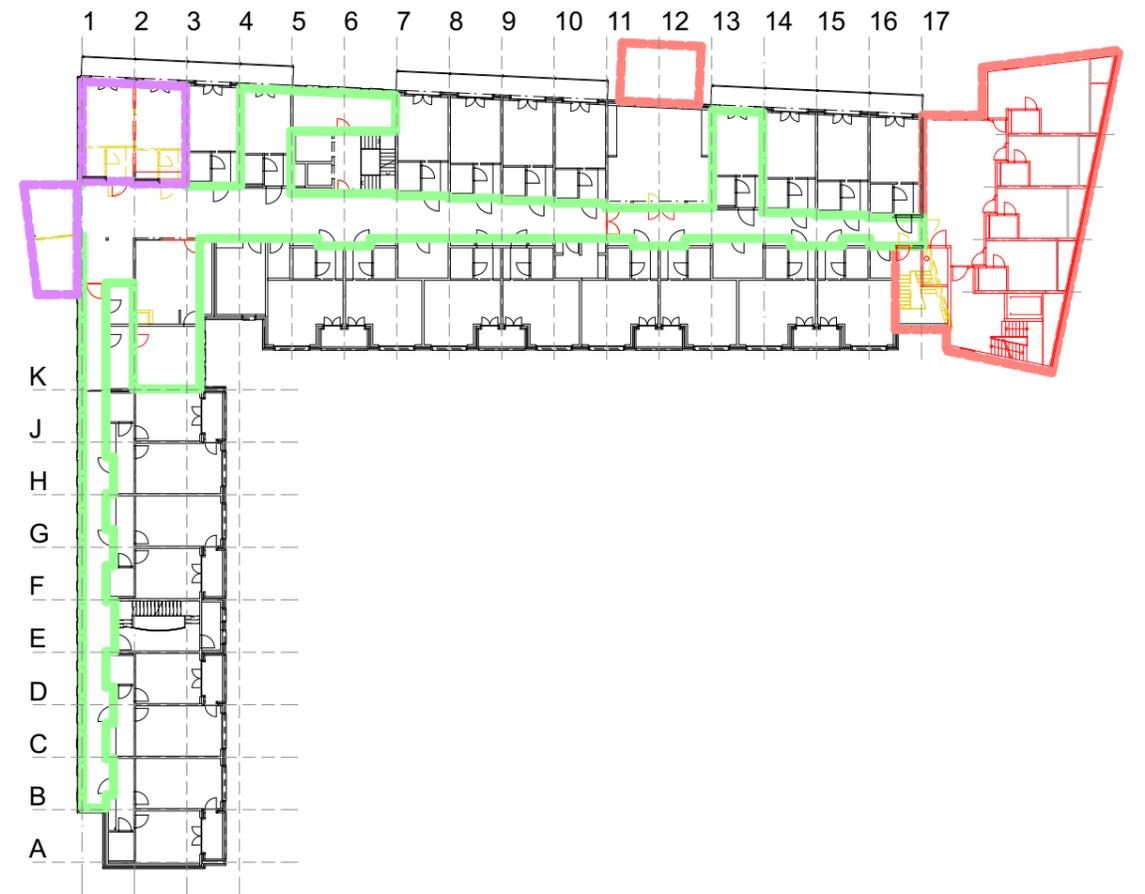
Der Einbau eines Liftes (EG-UG) zur Verteilung der Speisen auf die Abteilungen und zur Erschliessung der Lagerräume im UG.



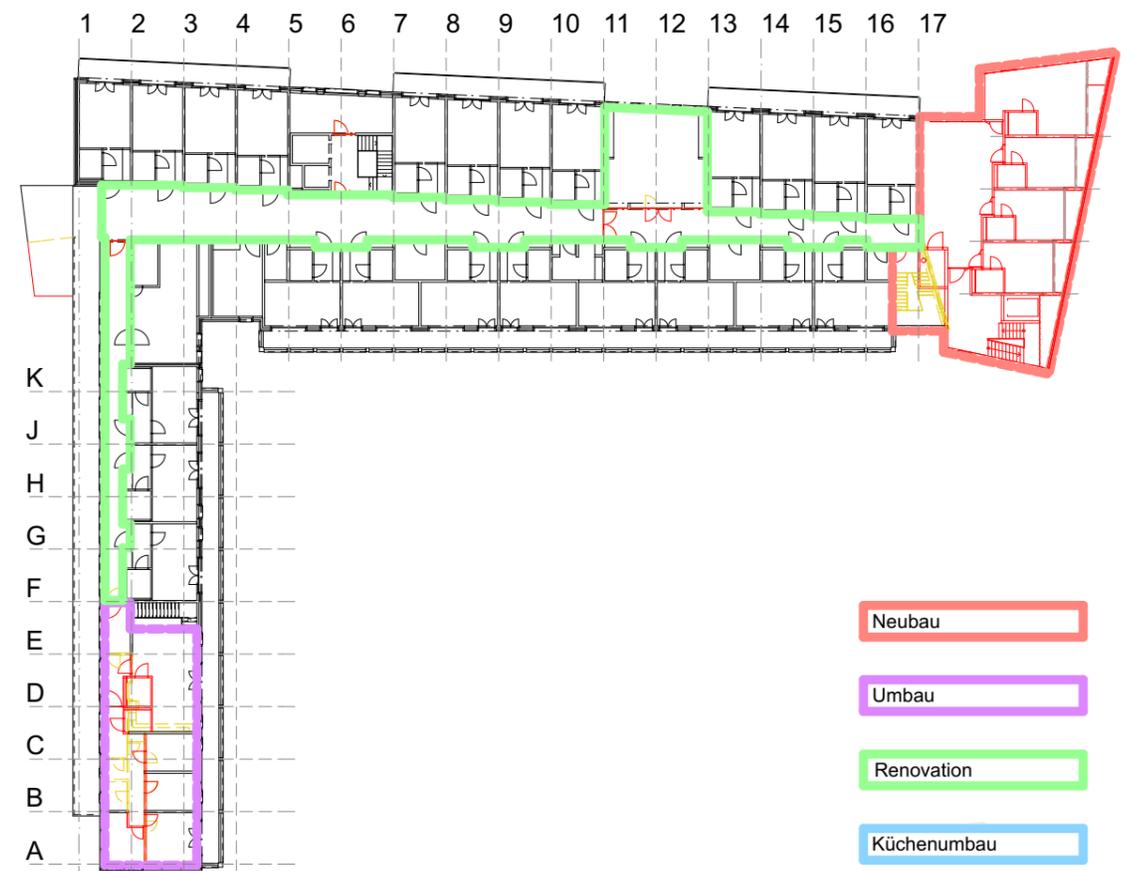
Untergeschoss



Erdgeschoss



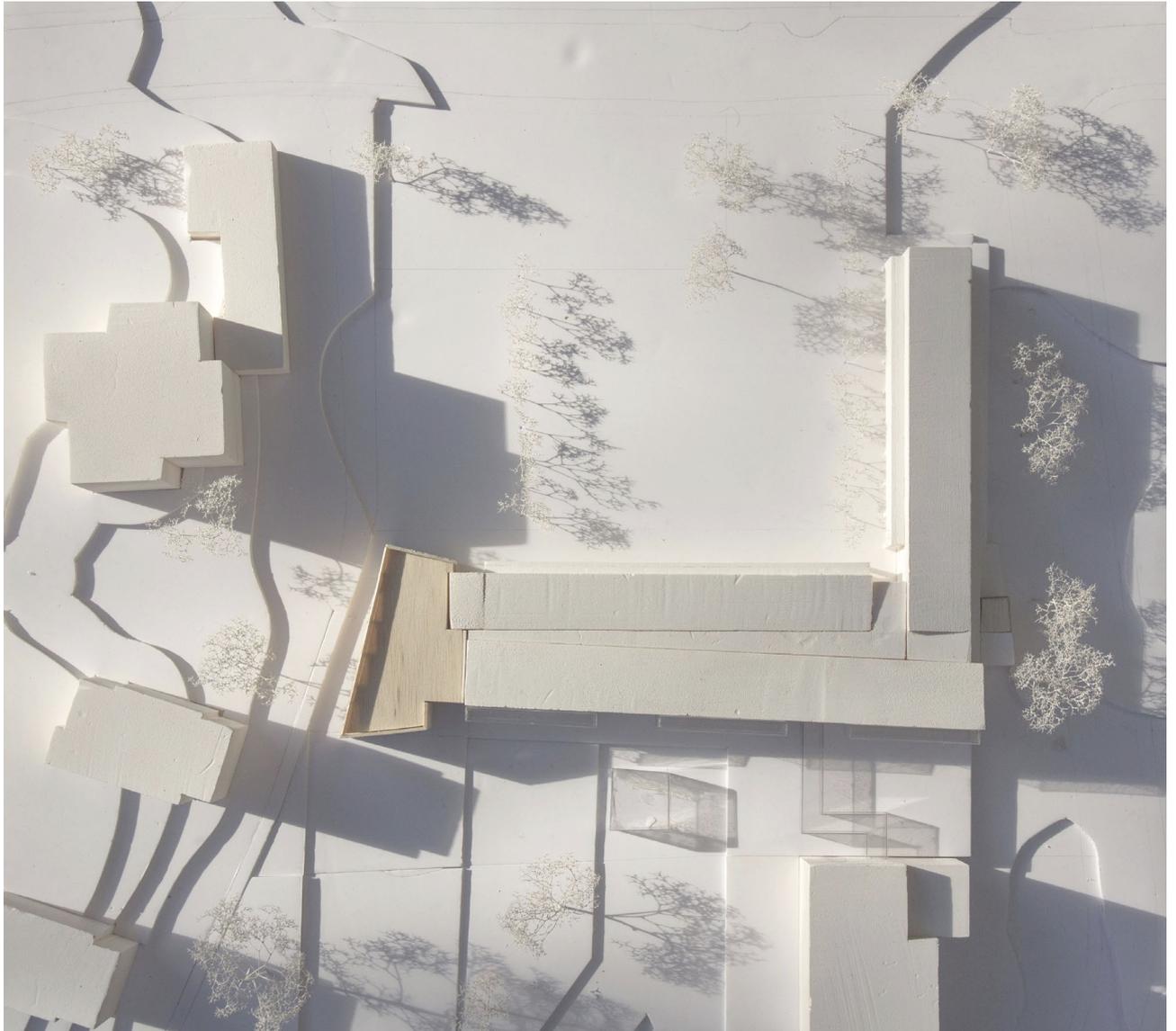
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

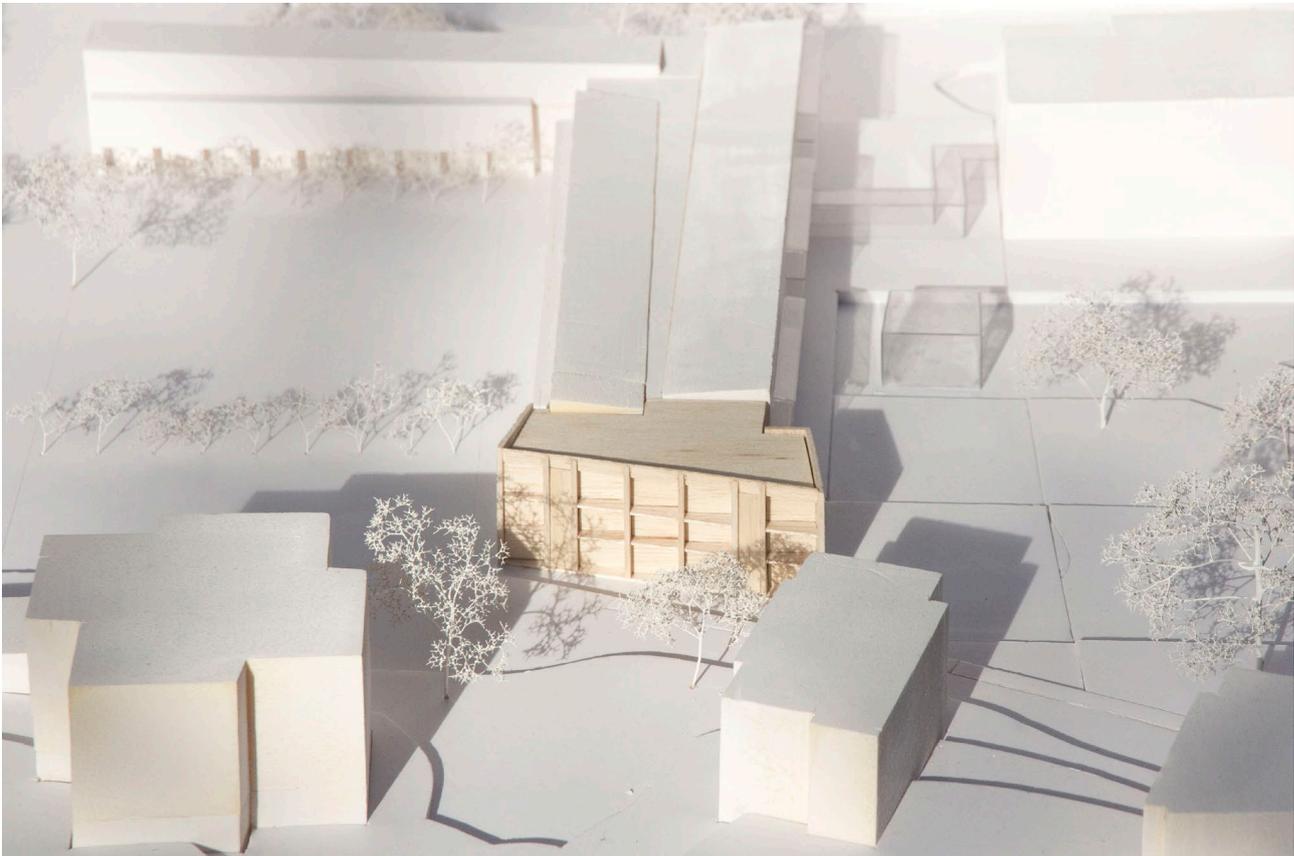
- Neubau
- Umbau
- Renovation
- Küchenumbau

1.4 Modellfotos





2

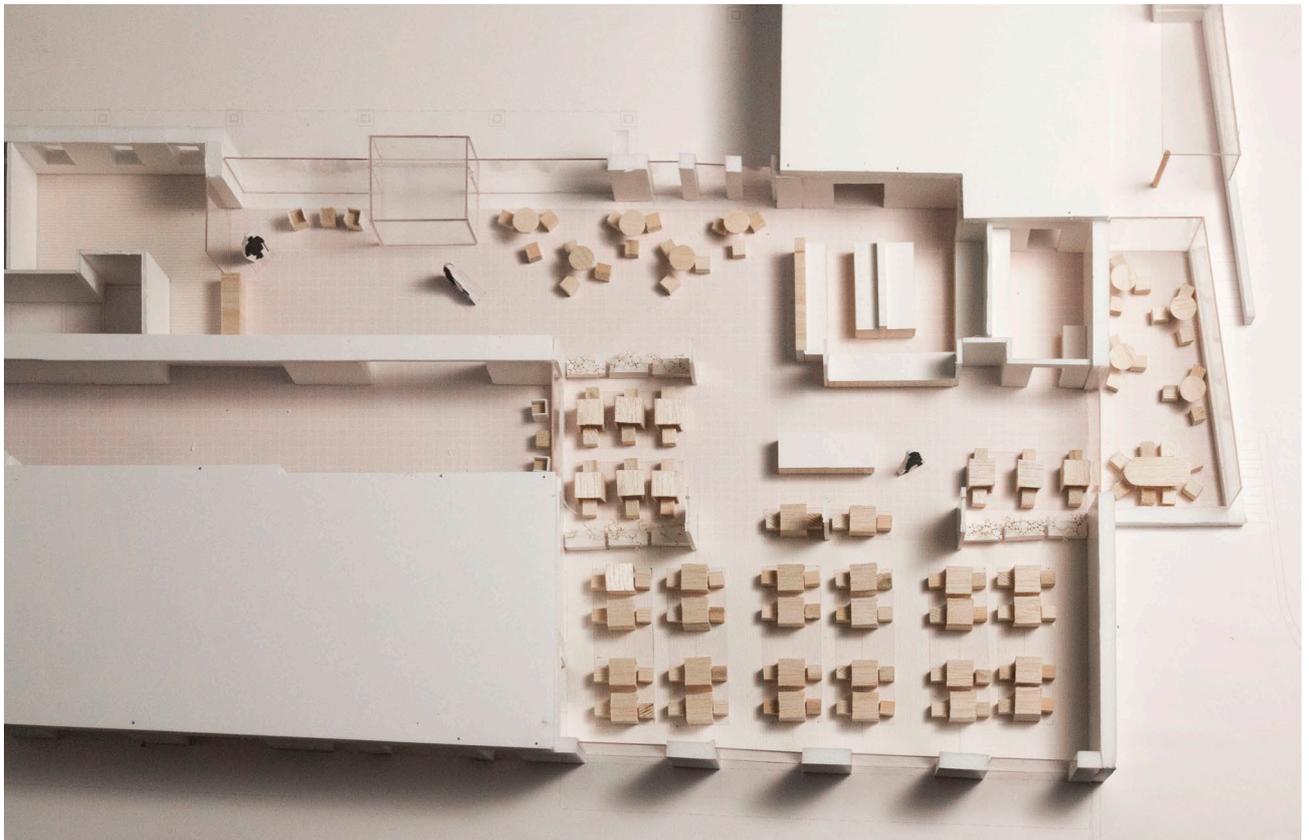




4



5

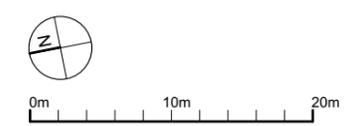


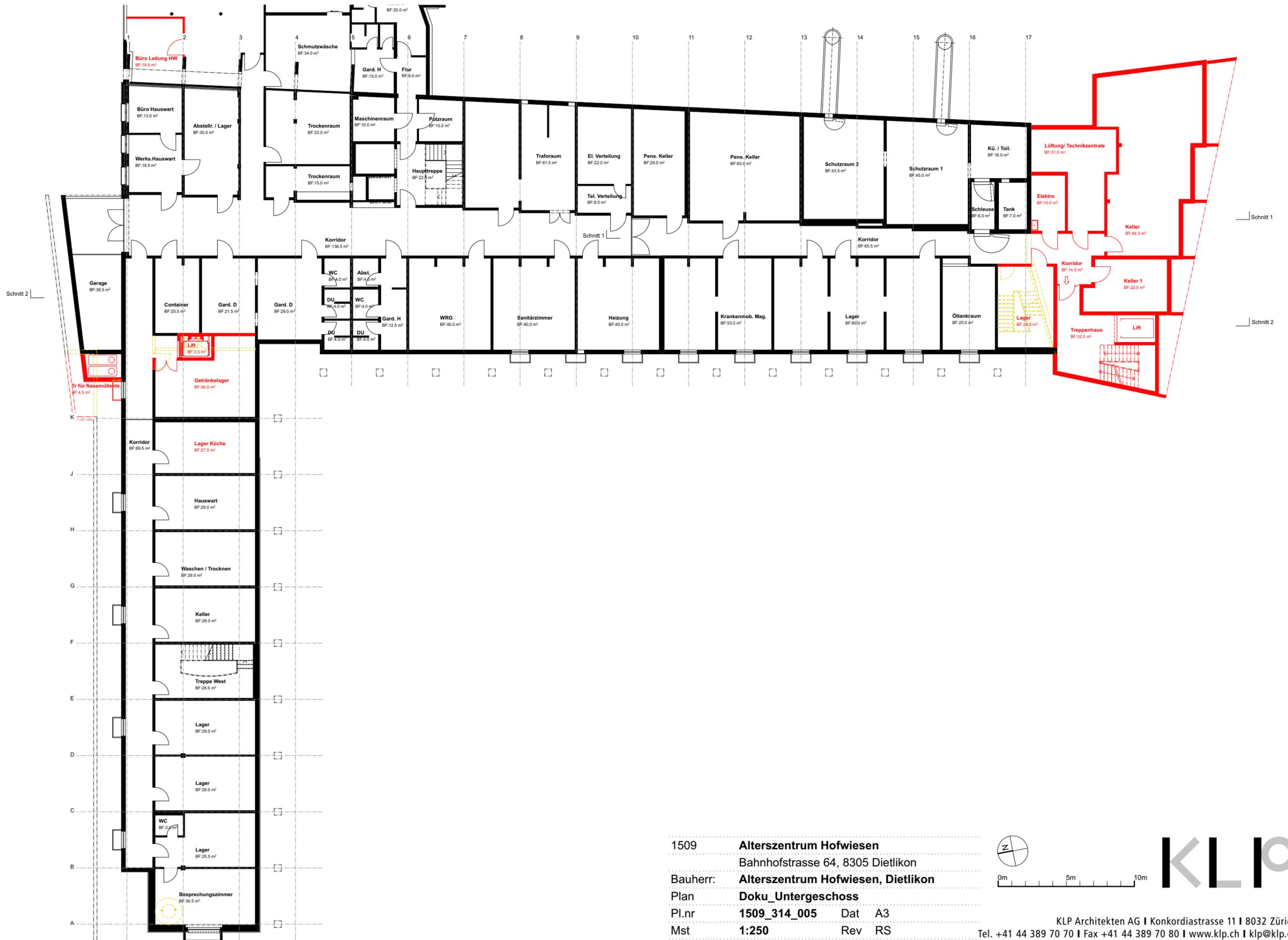
6

- 1: Situationsmodell 1:200, Vogelperspektive
- 2: Situationsmodell 1:200, Ostseite
- 3: Situationsmodell 1:200, Südseite
- 4: Innenraummodell der Verpflegungszone 1:50, Blick von Café in Richtung Restaurant
- 5: Innenraummodell der Verpflegungszone 1:50, Blick von Restaurant in Richtung Café
- 6: Innenraummodell der Verpflegungszone 1:50, Vogelperspektive

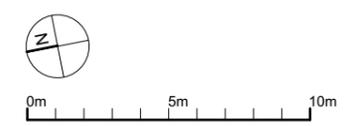


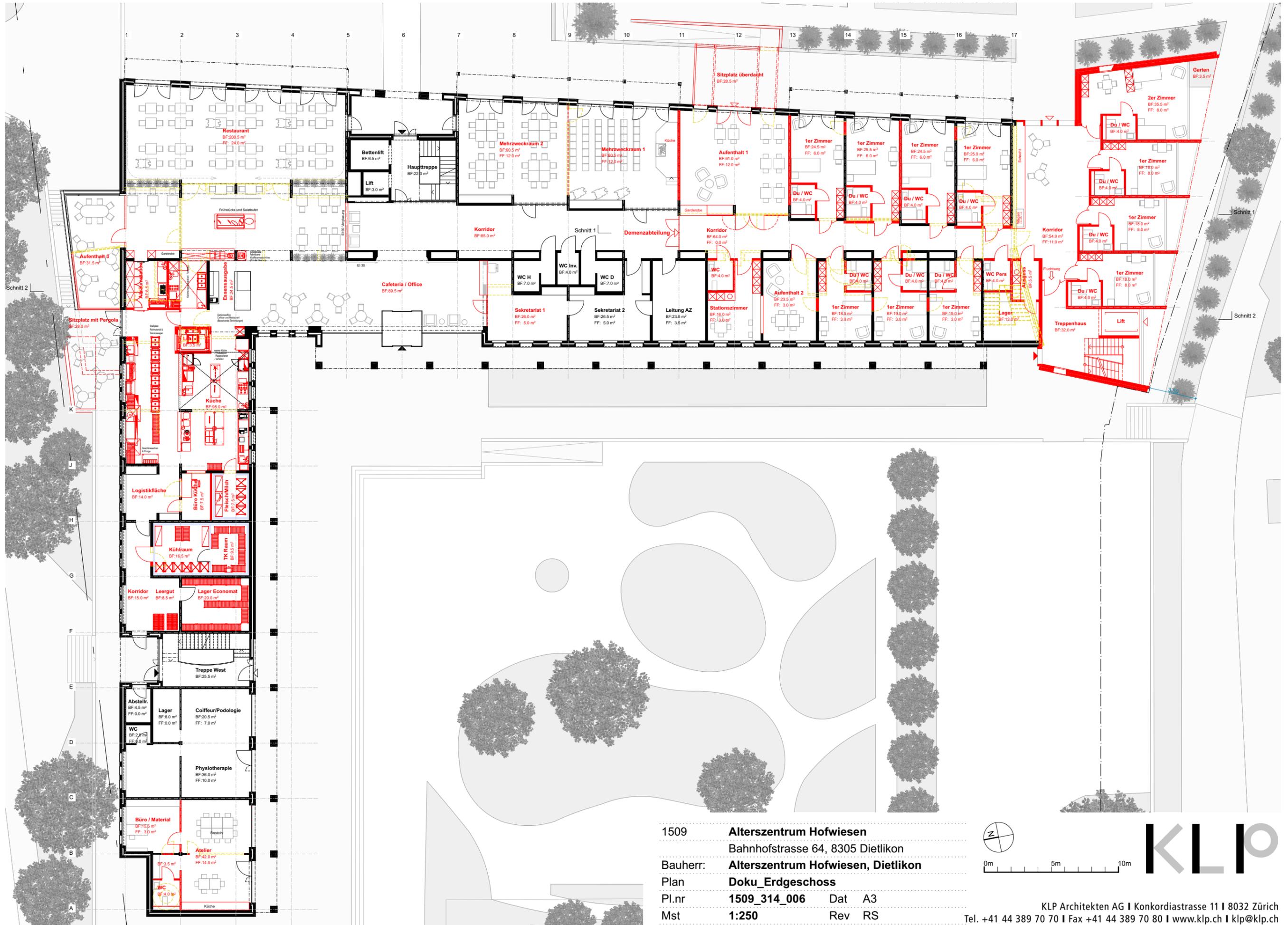
1509 **Alterszentrum Hofwiesen**
 Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon
 Bauherr: **Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon**
 Plan **Doku_Situation**
 Pl.nr **1509_314_003** Dat A3
 Mst **1:500** Rev RS



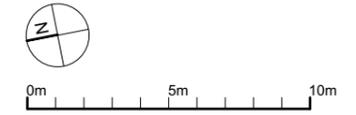


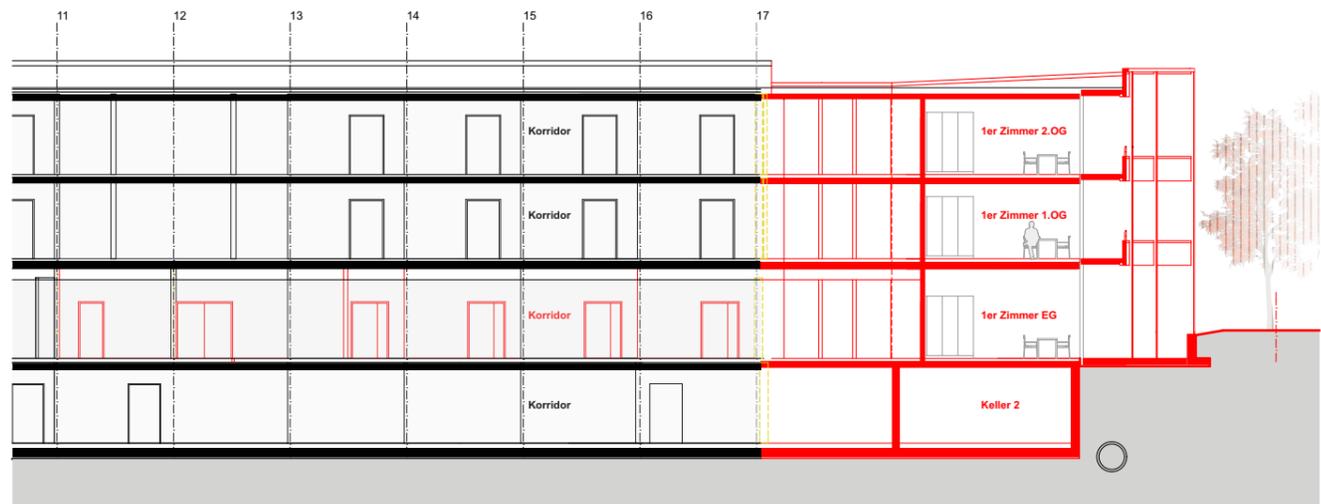
1509 Alterszentrum Hofwiesen
 Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon
 Bauherr: Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon
 Plan: Doku_Untergeschoss
 Pl.nr: 1509_314_005 Dat: A3
 Mst: 1:250 Rev: RS





1509 Alterszentrum Hofwiesen
 Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon
 Bauherr: Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon
 Plan: Doku_Erdgeschoss
 Pl.nr: 1509_314_006 Dat: A3
 Mst: 1:250 Rev: RS





2.Obergeschoss
+9.56⁵

2.Obergeschoss
+6.50

1.Obergeschoss
+3.52

Erdgeschoss
0.00

Untergeschoss
-3.00

SCHNITT 1-1

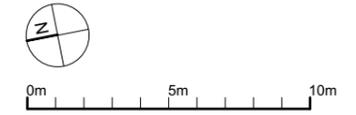
1509 Alterszentrum Hofwiesen
Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon

Bauherr: Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon

Plan Doku_1.Obergeschoss

Pl.nr 1509_314_007 Dat A3

Mst 1:250 Rev RS





SCHNITT 2-2

1509 Alterszentrum Hofwiesen
 Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon
 Bauherr: Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon
 Plan: Doku_2.Obergeschoss
 Pl.nr: 1509_314_008 Dat: A3
 Mst: 1:250 Rev: RS

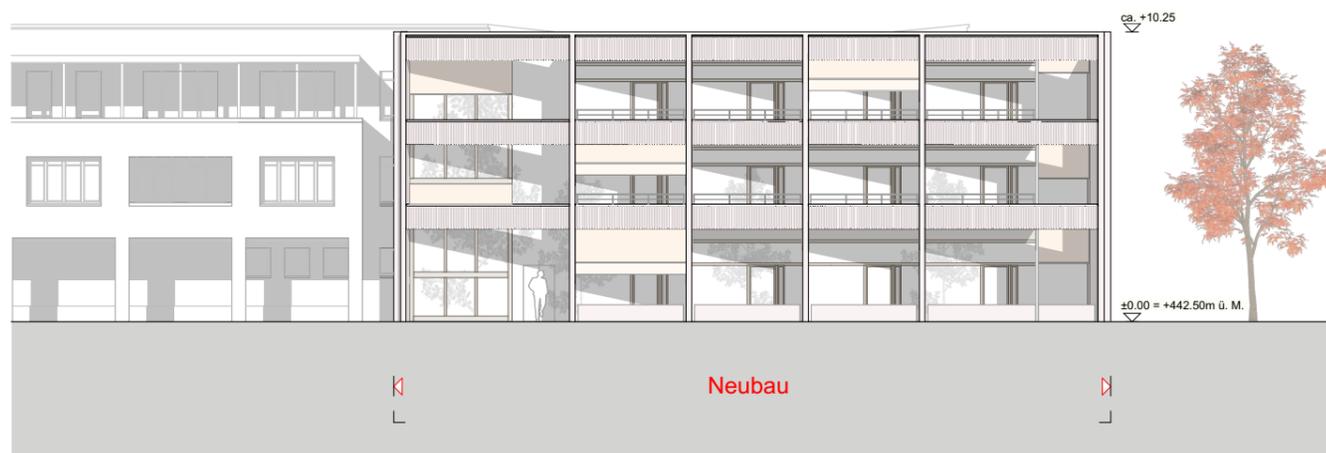




OSTFASSADE



WESTFASSADE



SÜDFASSADE

1509 **Alterszentrum Hofwiesen**
 Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon
 Bauherr: **Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon**
 Plan **Doku_Fassaden**
 Pl.nr **1509_314_004** Dat A3
 Mst **1:250** Rev RS



3.1 Definition

Die Kosten sind wie im Punkt 1.2 beschrieben in Teilbereiche gegliedert.

Für die Kostenermittlungen wurden gewerksweise Vorausmasse erhoben. Als Preisbasis dienen der Ausbaustandard und die entsprechenden Marktpreise der Gewerke von vergleichbaren Projekten, welche in den letzten Jahren durch KLP Architekten ausgeführt wurden.

Die stufengerechte Kostengenauigkeit wird gemäss SIA 102 mit +/- 15% festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist der Zürcher Baukostenindex, stand April 2015.

3.2 Kostenschätzung (+/- 15%)



Umbau und Erweiterung Hauptgebäude Pflegezentrum Hofwiesen, Dietlikon

10. März 2016 / ergänzt 02.04.16

	AZH Neubau	AZH Umbau	Total Neubau und Umbau	AZH Renovation	AZH Umbau Heimküche
BKP 1 - 9 Gesamttotal	4'613'000	3'130'000	7'743'000.00	1'062'000	2'234'000.00
BKP 1 VORBEREITUNGSARBEITEN	97'000	83'000	180'000	62'000	25'000
10 BESTANDESAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN	18'000	18'000	36'000.00	18'000	2'000.00
11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN	67'000	50'000	117'000.00	32'000	10'000.00
12 SICHERUNGEN, PROVISORIEN	2'000	10'000	12'000.00	10'000	8'000.00
13 GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG	5'000	5'000	10'000.00	2'000	5'000.00
17 SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNGEN ETC.	5'000	0	5'000.00	0	0.00
BKP 2 GEBÄUDE	3'879'000	2'706'000	6'585'000.00	843'000	1'584'000.00
20 BAUGRUBE	88'000	4'000	92'000.00	0	0.00
21 ROHBAU 1	978'000	398'000	1'376'000.00	18'000	190'000.00
22 ROHBAU 2	607'000	203'000	810'000.00	15'000	15'000.00
23 ELEKTROANLAGEN	239'000	395'000	634'000.00	277'000	108'000.00
24 HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, KÄLTEANLAGEN	189'000	118'000	307'000.00	0	573'000.00
25 SANITÄRANLAGEN	209'000	213'000	422'000.00	0	167'000.00
26 TRANSPORTEINRICHTUNGEN	95'000	0	95'000.00	0	60'000.00
27 AUSBAU 1	450'000	508'000	958'000.00	210'000	50'000.00

	AZH Neubau	AZH Umbau	Total Neubau und Umbau
28 AUSBAU 2	268'000	334'000	602'000.00
29 HONORARE (Architekt und Fachplaner)	756'000	533'000	1'289'000.00
BKP 3 BETRIEBSEINRICHTUNGEN	51'000	28'000	79'000
35 SPEZIELLE SANITÄREINRICHTUNGEN (Heimküche/Ausgussanlagen)	51'000	8'000	59'000.00
37 AUSBAU 1	0	20'000	20'000.00
BKP 4 UMGEBUNG	100'000	0	100'000
42 GARTENANLAGEN	100'000	0	100'000.00
BKP 5 BAUNEKENKOSTEN	130'000	45'000	175'000.00
51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN	59'000	10'000	69'000.00
52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN, DOKUMENTATION	40'000	23'000	63'000.00
53 VERSICHERUNGEN	7'000	6'000	13'000.00
55 BAUHERRENLEISTUNGEN	8'000	6'000	14'000.00
557 Finanzierungskosten	0	0	0.00
558 Projektbegleitung externe Kosten	0	0	0.00
558 Projektbegleitung interne Aufwendungen	8'000	6'000	14'000.00
559 Ertragsausfall	0	0	0.00
56 ÜBRIGE BAUNEKENKOSTEN	16'000	0	16'000.00
BKP 6 RESERVEN	206'000	140'000	346'000.00
BKP 9 AUSSTATTUNG	150'000	128'000	278'000
90 MÖBEL	110'000	98'000	208'000.00
92 TEXTILIEN	20'000	10'000	30'000.00
93 GERÄTE, APPARATE	5'000	5'000	10'000.00
94 KLEININVENTAR	15'000	15'000	30'000.00
98 KÜNSTLERISCHER SCHMUCK	0	0	0.00

AZH Renovation	AZH Umbau Heimküche
106'000	55'000.00
217'000	366'000.00
0	509'000
0	509'000.00
0	0.00
0	0
0	0.00
15'000	16'000.00
0	2'000.00
10'000	5'000.00
3'000	5'000.00
2'000	4'000.00
0	0.00
0	0.00
2'000	4'000.00
0	0.00
0	0.00
44'000	100'000.00
98'000	0
98'000	0.00
0	0.00
0	0.00
0	0.00
0	0.00
0	0.00



4.1 Flächenberechnung nach SIA 416

Alterszentrum Hofwiesen Dietlikon

Umbau und Erweiterung des Alterszentrum Hofwiesen Dietlikon

Berechnung nach SIA 416

Siehe Pläne

Fläche UG-2.OG	NEUBAU	UMBAU	RENOVATION	KÜCHENUMBAU
HNF Hauptnutzfläche	548 m ²	1203 m ²	763.5 m ²	202 m ²
NNF Nebennutzfläche	187 m ²	0 m ²	0 m ²	59 m ²
VF Verkehrsfläche	150 m ²	14.5 m ²	m ²	m ²
FF Funktionsfläche	22.5 m ²	1.5 m ²	m ²	m ²
NGF Nettogeschossfläche	907.5 m ²	1219 m ²	763.5 m ²	261 m ²
KF Konstruktionsfläche	240.5 m ²	133 m ²	9.5 m ²	34 m ²
GF Geschossfläche	1148 m ²	1352 m ²	773 m ²	295 m ²
ANF Aussennutzfläche	91 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Volumen	NEUBAU	UMBAU	RENOVATION	KÜCHENUMBAU
GV Gebäudevolumen	3524 m ³	4343 m ³	2331 m ³	1036 m ³
Abbruch Treppenhaus	313 m ³			

Kennwert

Kosten BKP 2/SIA m³ 1100 CHF/m³

4.2 Anzahl Bettenplätze

Umbau und Erweiterung des Alterszentrum Hofwiesen Dietlikon

Anzahl Betten

	1er-Zimmer	2er-Zimmer	Betten Demenz	Betten/Geschoss	Betten Gesamt
Bestand					
2. OG	20	1	8	30	30
1. OG	20	8	0	36	36
EG	0	0	0	0	0
Betten Gesamt Bestand					66
aktueller Stand					
2. OG	20	1	8	30	
	-1	-1	-8	-11	
	+7	+1	0	+9	
	26	1	0	28	28
1. OG	20	8	0	36	
	-3	0	0	-3	
	+3	+1	0	+5	
	20	9	0	38	38
EG	0	0	0	0	
	0	0	+12	+12	
	0	0	12	12	12
Betten Gesamt					78
			Zunahme Betten		+12

5.1 Klärung der Projektbegrenzung

- In Raumzonen, welche unter Punkt 1.3 "Übersicht der Projektbereiche" nicht markiert sind, finden keine Massnahmen statt.
- Bei den Sanitärleitungen (Warm-/ Kaltwasser) fand eine Sondierung statt. Der aufgezugene Inliner ist in einem guten Zustand. Eine Sanierung der Leitungen ist daher nicht geplant.
- Für den Neubau, die Demenzpflegestation und den Restaurantbereich ist die Neubeschaffung von Möbeln eingerechnet.
- Gemäss der Norm EN1838 (Sicherheitsbeleuchtung) sind die Zimmer mit einer Notbeleuchtung auszustatten. Im Neubauteil und im Umbaubereich sind diese Auflagen zu erfüllen und somit Bestandteil des Vorprojektes.
Zum jetzigen Zeitpunkt ist es noch zu früh um eine Prognose darüber abzugeben ob und in welchem Ausmass diese Norm auch im Bestand auszuführen ist.
Die Nachrüstung der Notbeleuchtung im Bestand und die daraus resultierende Gipsdecke im Korridor sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.
- Die bestehende Lüftungszentrale im 2. Obergeschoss ist in einem guten Zustand. Deren Betrieb kann für die Belüftung der öffentlichen Zonen im EG (Eingang, Cafeteria, Restaurant, Mehrzweckräume) sowie für die Korridore und WC-Anlagen weiterhin aufrechterhalten bleiben. Für die Küchenabluft muss aus Brandschutztechnischen Gründen eine neue separate Anlage erstellt werden.
- Lüftungstechnisch werden nur im Bestand Anpassungen an den Verteilleitungen gemacht.
- Eine Audioanlage für Schwerhörige sowie eine Projektionsanlage ist nur im Mehrzweckraum eingerechnet.
- Die Auflagen gemäss Protokoll periodische feuerpolizeiliche Kontrolle vom 02.10.15 sind in die Kosten im Bereich Sanierung eingerechnet.

5.2 Aufwendungen für Brandschutzertüchtigung am Bestand

Bereich	UMBAU	RENOVATION	KÜCHENUMBAU	GESAMTTOTAL
Kosten	151`000 CHF	269`000 CHF	126`000 CHF	546`000 CHF

5.3 mögliche Einsparungen

- Verzicht auf zweigeschossige Erweiterung
Aufenthaltsräume Seite Hofwiesenstrasse Fr. 162`000.—
- Verzicht auf Terrasse 1. OG beim Aufenthaltsraum Fr. 40`000.—
- Verzicht auf mobile Trennwand im Restaurantbereich Fr. 70`000.—
- Verzicht auf Aufzugsanlage zwischen Heimküche
und Untergeschoss Fr. 179`000.—

5.4 Zusatzkosten

- Notbeleuchtung im Altbau inkl. Anpassung der Decken Fr. 175`000.—
- Steuerung für die Farbregelung der Beleuchtung Fr. 75`000.—
- Fettabscheider Heimküche Fr. 62`000.—
- Kälteanlage/Klimatisierung Stationszimmer Fr. 20`000.—
- Enthärtungsanlage Fr. 47`000.—
- Verlegung der Meteorleitung

7.1 Dokumente Behörden

- Dokumente Behörden
- Aktennotiz Sitzung Bauamt und Feuerpolizei vom 24.08.15
- Aktennotiz Telefongespräch Feuerpolizei 11.09.15
- Aktennotiz Sitzung mit GVZ vom 14.12.15
- Bericht periodische feuerpolizeiliche Kontrolle GVZ vom 02.10.15
- Aktennotiz Schutzraumpflicht Büro Gossweiler vom 01.10.15
- Stellungnahme der Gemeindewerke zur Meteorleitung vom 08.02.2016

7.2 Dokumente Bauerschaft

- Aktennotiz AG vom 15.09.15
- Aktennotiz AG vom 18.11.15
- Aktennotiz AG vom 01.12.15
- Aktennotiz AG vom 18.01.16
- Aktennotiz AG vom 09.02.16
- Protokoll BK vom 03.06.15
- Protokoll BK vom 03.09.15
- Protokoll BK vom 02.11.15
- Protokoll BK vom 22.12.15

7.3 Dokumente Fachplaner

- Aktennotiz FP vom 26.11.15
- Aktennotiz FP vom 14.01.15
- Aktennotiz FP vom 03.02.16
- Aktennotiz FP vom 17.02.16
- Aktennotiz Getec Zürich betr. Kupferleitungen vom 04.12.2015
- Untersuchungsbericht Kanalisation 02.03.16

7.4 Planverzeichnis

Plannummer	Planbezeichnung	Massstab	Datum	Revision	Index	Format	Zeichner
1509_301_001	2.Obergeschoss / Schnitt 1-1	1:200	04.03.16			60/63	rs
1509_301_002	1.Obergeschoss	1:200	04.03.16			60/63	rs
1509_301_003	Erdgeschoss	1:200	04.03.16			A1 quer	rs
1509_301_004	Untergeschoss	1:200	04.03.16			60/63	rs
1509_301_005	Fassaden	1:200	04.03.16			30/63	rs
1509_301_006	Situation	1:500	04.03.16			A3 quer DOKU	rs
1509_301_007	Küche & Verpflegung EG	1:100	04.03.16			A2 hoch	rs
1509_301_008	Atelier	1:100	04.03.16			A4 hoch	rs
1509_302_001	Schnitt 1:100	1:100	18.12.15			30/84	rs
1509_306_001	2. OG Flächenberechnung nach SIA 416	1:250	04.03.16			A3	rs
1509_306_002	1. OG Flächenberechnung nach SIA 416	1:250	04.03.16			A3	rs
1509_306_003	0. EG Flächenberechnung nach SIA 416	1:250	04.03.16			A3	rs
1509_306_004	-1. UG Flächenberechnung nach SIA 416	1:250	04.03.16			A3	rs
1509_309_001	Feuerpolizei_EG	1:250	14.09.15			A3	rs
1509_309_002	Feuerpolizei_1.OG	1:250	14.09.15			A3	rs
1509_309_003	Feuerpolizei_2.OG	1:250	14.09.15			A3	rs
1367	Untergeschoss Elektro	1:100	03.02.16	11.02.16		A0	jn
1367	Erdgeschoss Elektro	1:100	03.02.16	11.02.16		A0	jn
1367	Obergeschoss Elektro	1:100	03.02.16	11.02.16		A0	jn
1367	Dachgeschoss Elektro	1:100	03.02.16	11.02.16		A0	jn
2343 LA U1	Untergeschoss Lüftung	1:200	04.03.16			A2	NBa
2343 LA 00	Erdgeschoss Lüftung	1:200	04.03.16			A2	NBa
2343 LA 01	1.Obergeschoss Lüftung	1:200	04.03.16			A2	NBa
2343 LA 02	2.Obergeschoss Lüftung	1:200	04.03.16			A2	NBa
2343 HA UG	Untergeschoss Heizung	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 HA 00	Untergeschoss Heizung	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 HA 01	Untergeschoss Heizung	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 HA 02	Untergeschoss Heizung	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 SA UG	Untergeschoss Sanitär	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 SA 00	Erdgeschoss Sanitär	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 SA 01	1.Obergeschoss Sanitär	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 SA 02	2.Obergeschoss Sanitär	1:200	04.03.16			A2	SMa
2343 KA U1	Kanalisation	1:200	04.03.16			A2	SMa