

9. November 2017, 19.30 Uhr
Aula Schulzentrum Hinterleisibach



Statusberichte Projekte

Statusbericht Projekte

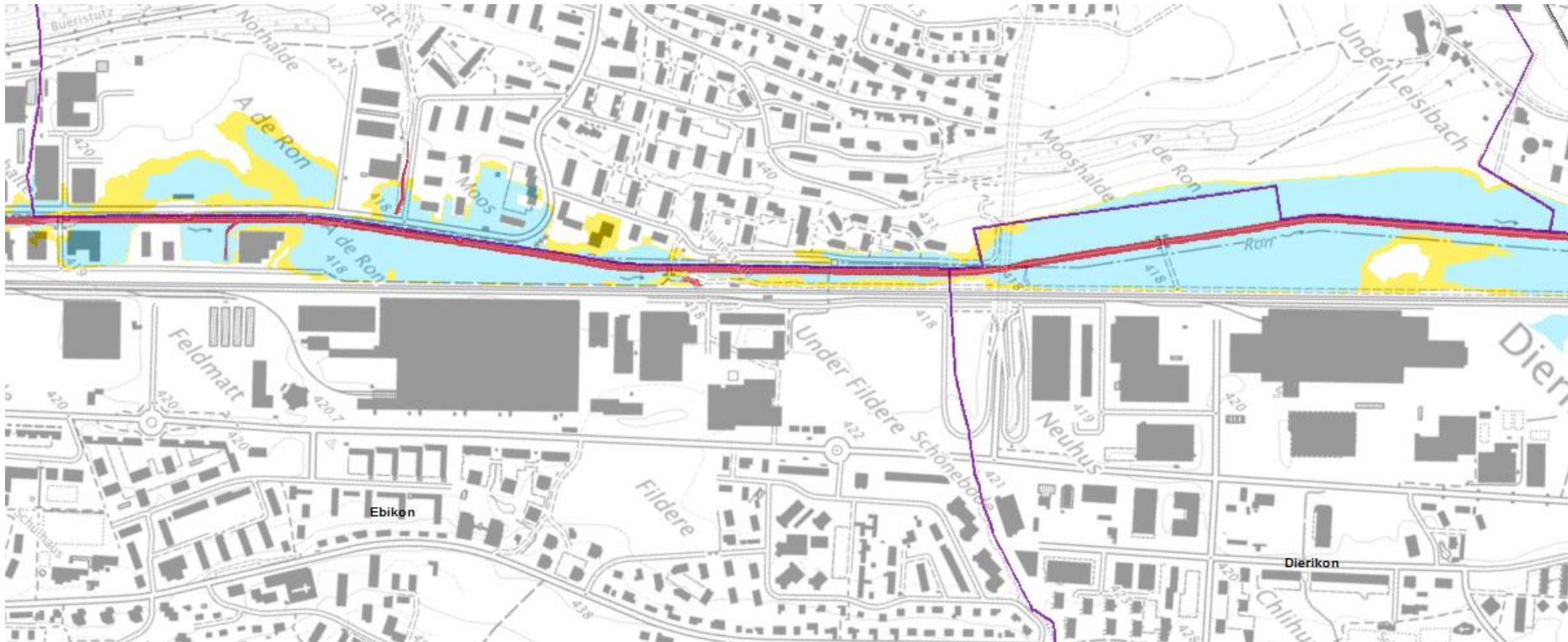
- ▶ Hochwasserschutz und Renaturierung Ron
- ▶ Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach
- ▶ Ortsdurchfahrt
- ▶ Neubau Alterszentrum Tschannn

Hochwasserschutz und Renaturierung Ron

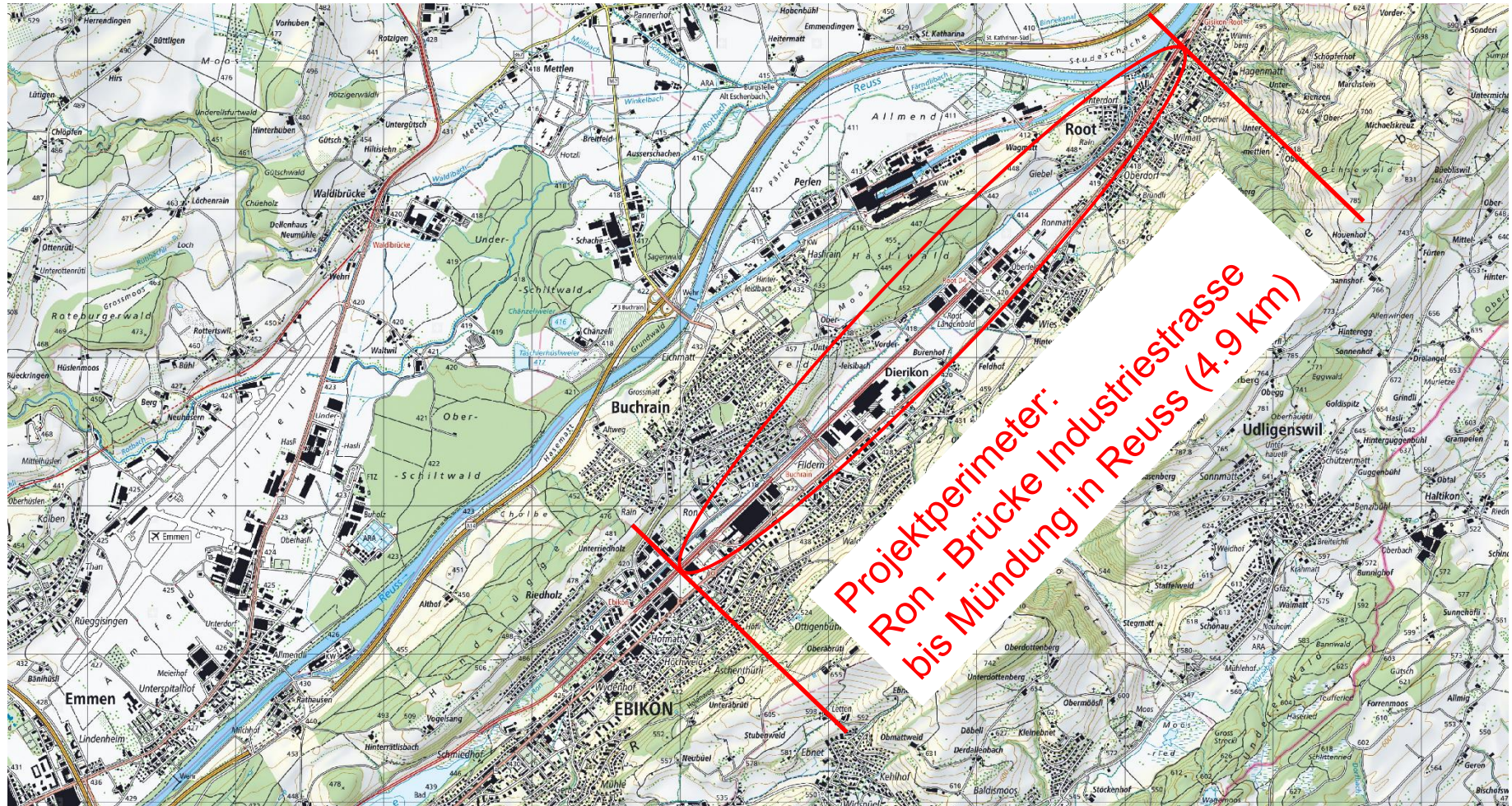


2005 / 2007 / 2009

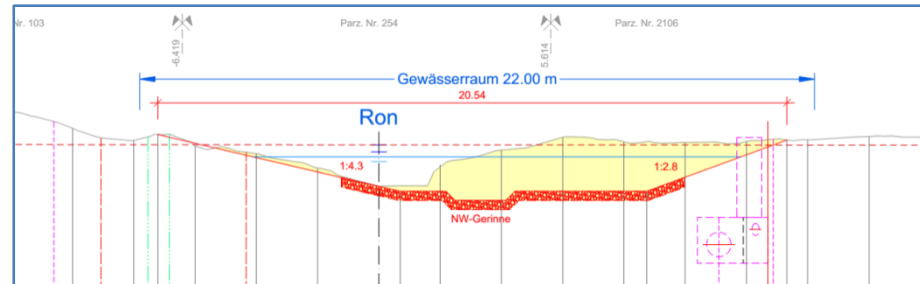
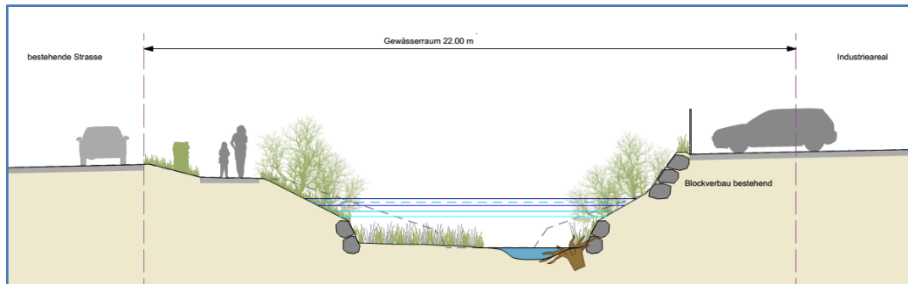
Hochwasserschutz und Renaturierung Ron



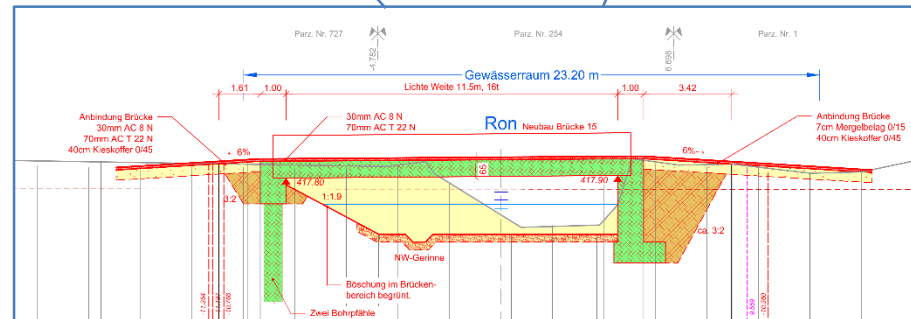
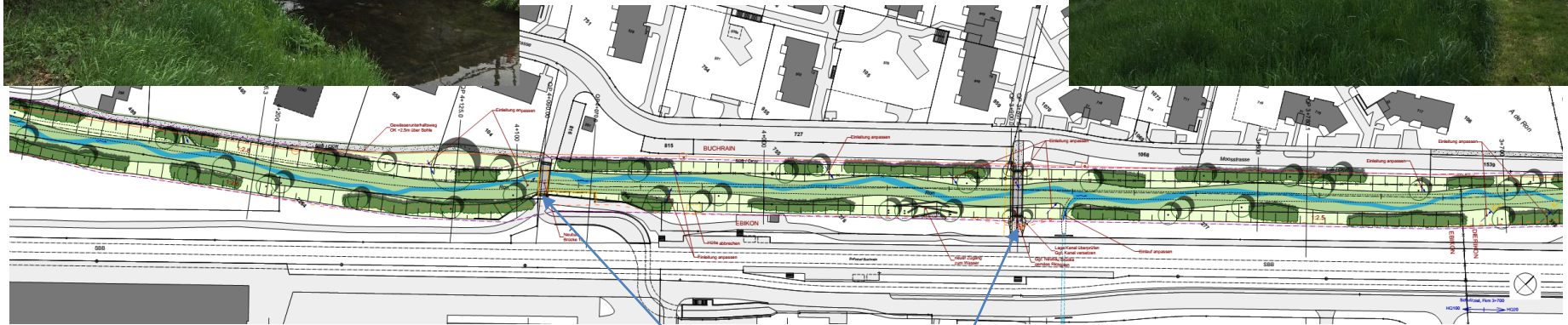
Hochwasserschutz und Renaturierung Ron



Hochwasserschutz und Renaturierung Ron



Hochwasserschutz und Renaturierung Ron



Hochwasserschutz und Renaturierung Ron



Hochwasserschutz und Renaturierung Ron

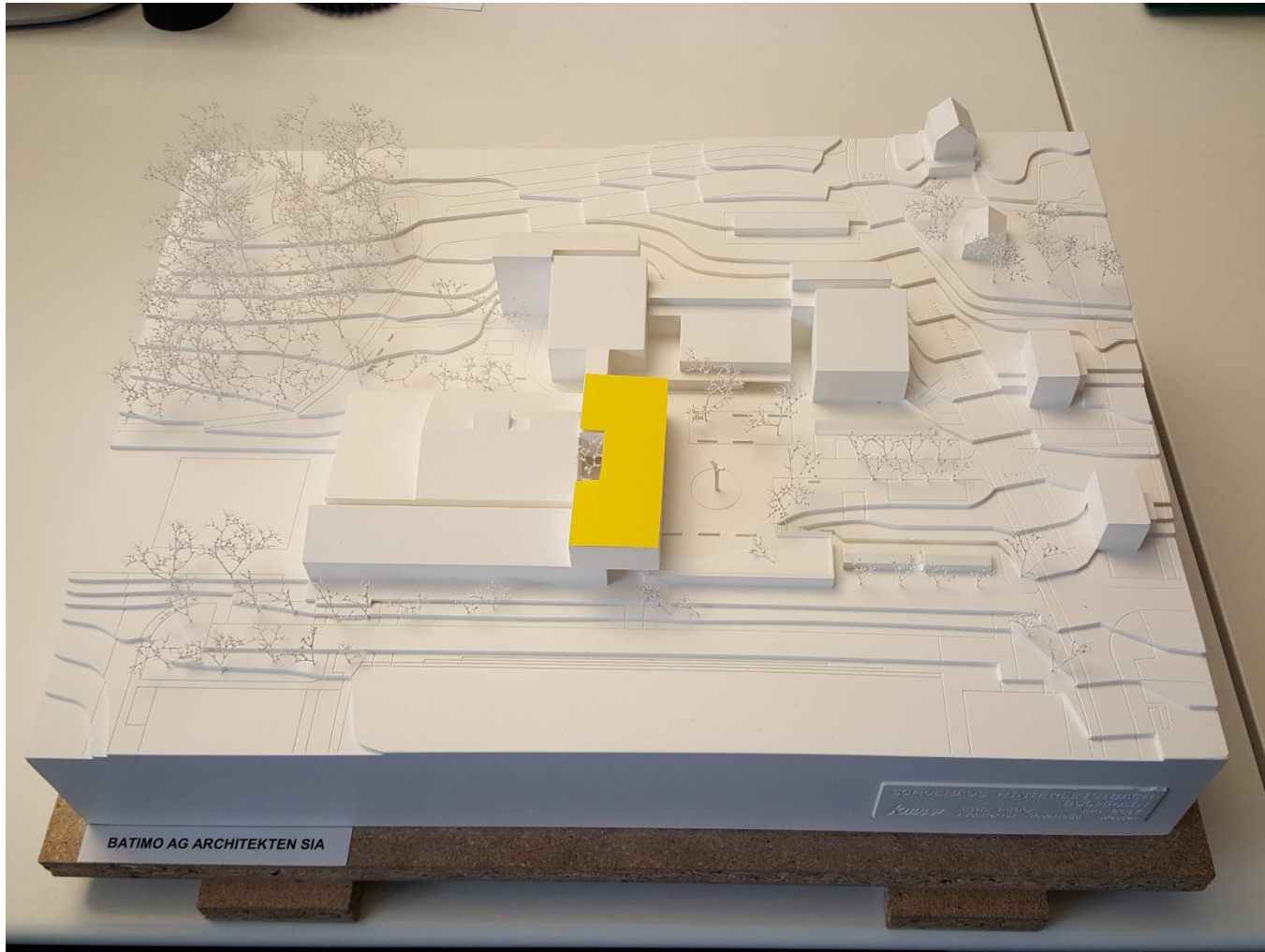
Zeitplan

Grundeigentümerinformation	September 2017
Vernehmlassung Bauprojekt	Herbst 2017
Auflage Bauprojekt	Winter 2017/18
Kredit- und Bewilligungsverfahren	2018
Landerwerb	ab 2019
Ausführungsprojekt / Ausschreibung Baumeister	2019
Baubeginn	ab Winter 2019/20

Hochwasserschutz und Renaturierung Ron



Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach



Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach

Problemstellung

- ▶ Planungsbericht im Auftrag des Gemeinderats, erarbeitet von Schulleitung und Bildungskommission
- ▶ Neue Kindergärten, Schulwege, Turnhalle Dorf
- ▶ Siedlungsentwicklung im Gebiet Perlen/Leisibach
- ▶ Neue Aufteilung Primarklassen auf Schulzentren Dorf und HLB

- ▶ Erweiterung HLB:
 - ▶ 8 Klassenzimmer und 4 Gruppenräume für Sek
 - ▶ 2 Kindergärten als definitive Lösung

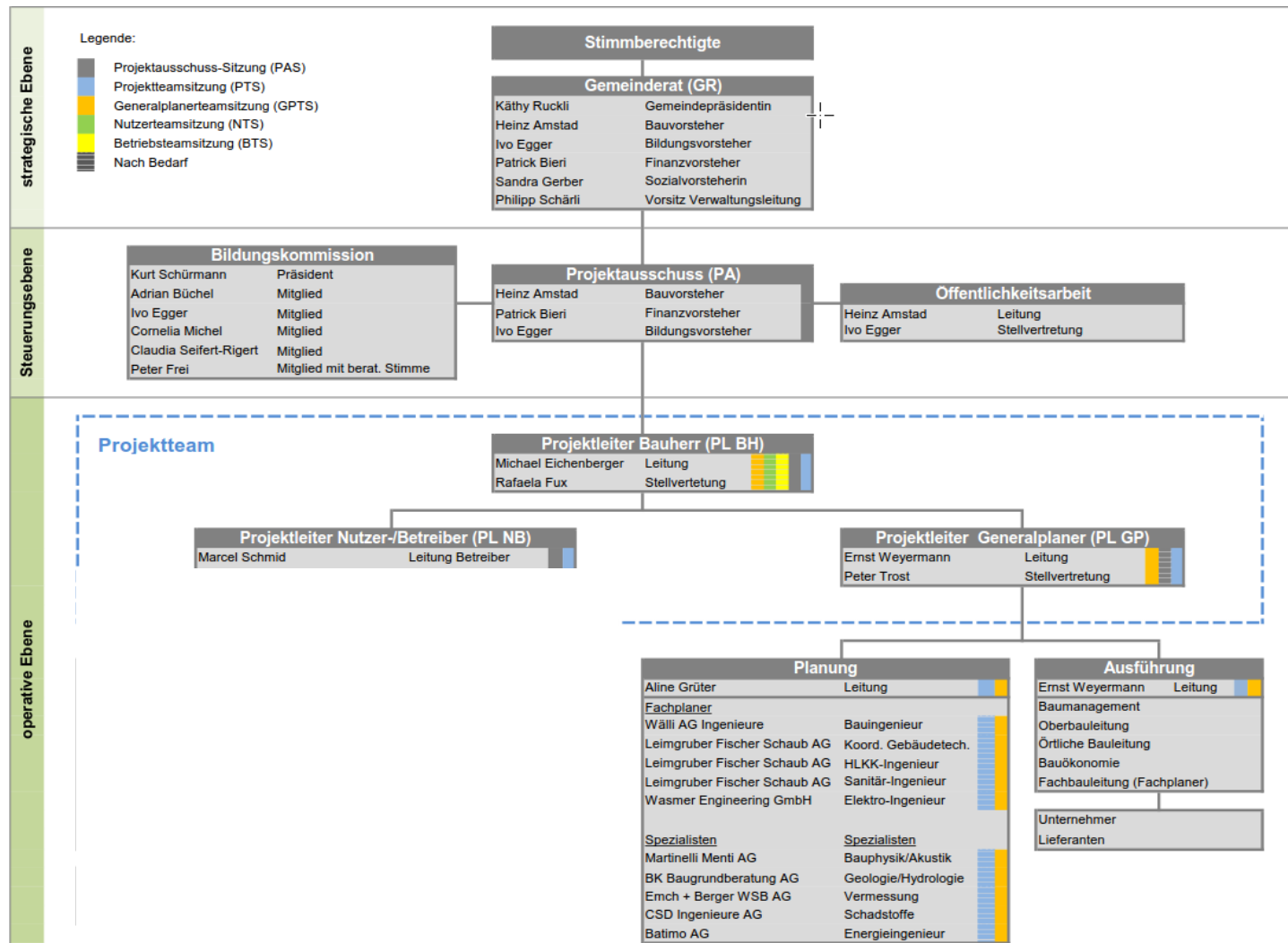
Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach

Verfahren

- ▶ Studienauftrag im selektiven Verfahren
- ▶ Präqualifikation
- ▶ Zulassung und Eignung
- ▶ 4 Büro ausgewählt zum Studienauftrag
- ▶ Zwischenbesprechung
- ▶ Beurteilung mit Bericht Beurteilungsgremium
- ▶ Beschluss Siegerprojekt

Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach

Organisation



Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach

Grobterminplan

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| ▶ Abschluss Vorprojekt | März 2018 |
| ▶ Vorbereitung für Abstimmung | April 2018 |
| ▶ Urnenabstimmung Sonderkredit | 10.06.2018 |
| ▶ Baustart | Herbst 2018 |
| ▶ Bauende/Bezug auf Schulanfang | 19.09.2019 |

Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach



Ortsdurchfahrt



Ortsdurchfahrt

Ausgangslage

- ▶ Auftrag Gesamtverkehrskonzept (GPK 2009)
- ▶ Vorstellung Orientierungsversammlung 14. Januar 2010
- ▶ 2 öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt
- ▶ Umsetzung der Massnahmen praktisch abgeschlossen
- ▶ Auftrag an GPK 2015)
- ▶ „politische“ Überprüfung der umgesetzten Massnahmen
- ▶ Erkenntnisse sind festzuhalten

Ortsdurchfahrt

Ergebnis

- ▶ Verkehrsabnahme um ca. 35%
- ▶ heute grossmehrheitlich Quell- und Zielverkehr
- ▶ Fahrzeuggeschwindigkeit markant reduziert
- ▶ Geschwindigkeitsübertretungsquote liegt im mittleren einstelligen Prozentbereich
- ▶ Tempo-30-Zonen in Quartieren ist akzeptiert
- ▶ Lärmbelastung ist reduziert

Ortsdurchfahrt

Soll-/Ist-Vergleich „16 Punkte Plan“

Nr.	Massnahme	Erfüllt	Bemerkung
6.1	Massnahmen K 17: Umsignalisation in Ebikon	Teilweise	Anpassung der Signalisation in Ebikon ist erfolgt. Ausbau einer separaten Spur nach Buchrain ist nicht erfolgt
6.2	Massnahmen K 17: Schlossberg bis Honau	Ja	Schlossberg bis Honau: Ampelsteuerung in Ebikon (Unterführung nach Buchrain) ist gemacht und wird laufend optimiert
6.3	Lastwagenfahrverbot durch Buchrain	Nein	Zubringerdienst gestattet: Gemeinderat Buchrain hat Antrag gestellt, wurde jedoch abgelehnt
6.4	Anpassung GPS Daten	Ja	Ist gemeldet worden und ist somit erfüllt
6.5	Privilegierung öV	Teilweise	Ist im Dorfzentrum erfüllt, im Risch noch nicht erfüllt
6.6	T 30 Zonen in Quartieren	Ja	Ist erfüllt
6.7	T 30 Zonen im Ortskern	Teilweise	Ein Teil der Unterdorfstrasse ist noch nicht erfolgt.
6.8	Prüfung Begegnungszone	Ja	Prüfung erfolgt, wurde jedoch im Mitwirkungsverfahren abgelehnt
6.9	T 40 Kirchbreitestrasse	Nein	Noch nicht erfolgt
6.10	Kernfahrbahnen auf Gemeindestrassen	Nein	Ist in den 30er Zonen nicht realisierbar
6.11	Eingangspforten	Ja	Wurden realisiert und ist erledigt
6.12	Gestalterische Massnahmen	Ja	Sie wurden zurückhaltend realisiert
6.13	Knotengestaltung	Ja	Kreisel Leisibach und Rütiweid wurden realisiert, Knoten Unterdorf wurde mit Rechtsvortritt realisiert
6.14	Mittelinsel Eichmatt	Ja	Ist realisiert
6.15	Zufahrt Hinterleisibach	Ja	Ist geplant und wird noch realisiert, ist Bestandteil im GP
6.16	Schulwegquerungen	Ja	Die gelben „Füsschen“ entstanden in Zusammenarbeit mit den Verkehrsinstruktoren.

Ortsdurchfahrt

Auswertung Messungen Vor- und Nachher

ohne Massnahmen beim Kindergarten Dorfhalde

- ▶ Richtung Ebikon Ø 42 km/h
- ▶ Richtung Reuss Ø 46 km/h

Ortsdurchfahrt

Auswertung Messungen Vor- und Nachher

Nach Massnahmen in Richtung Ebikon

- ▶ Ø 28 km/h Hauptstrasse 27 (Renggli Schwimmbad)
- ▶ Ø 36 km/h Kindergarten Dorfhalde
- ▶ Ø 41 km/h Rest. Trotte (bereits Tempo 50)

Ortsdurchfahrt

Auswertung Messungen Vor- und Nachher

Nach Massnahmen in Richtung Reuss

- ▶ Ø 30 km/h Hauptstrasse 27 (Renggli Schwimmbad)
- ▶ Ø 29 km/h Kindergarten Dorfhalde
- ▶ Ø 49 km/h Rest. Trotte (im Tempo 50)

Ortsdurchfahrt

Auszug Messung Geschwindigkeit Dorf

Datum	Do. 18. Juni 2015	Di. 30. Juni 2015
Messdauer	06.14 bis 08.20 Uhr	10.50 bis 12.35 Uhr
Übertretungsquote	5.5%	7.5%
Gemessene Fahrzeuge	1133	737
Zu schnell	62 Fahrzeuge	56 Fahrzeuge
Schnellste Messung	47 km/h Richtung Ebikon	47 km/h Richtung Reuss

Ortsdurchfahrt

Auszug vom Fazit und Empfehlungen der GPK

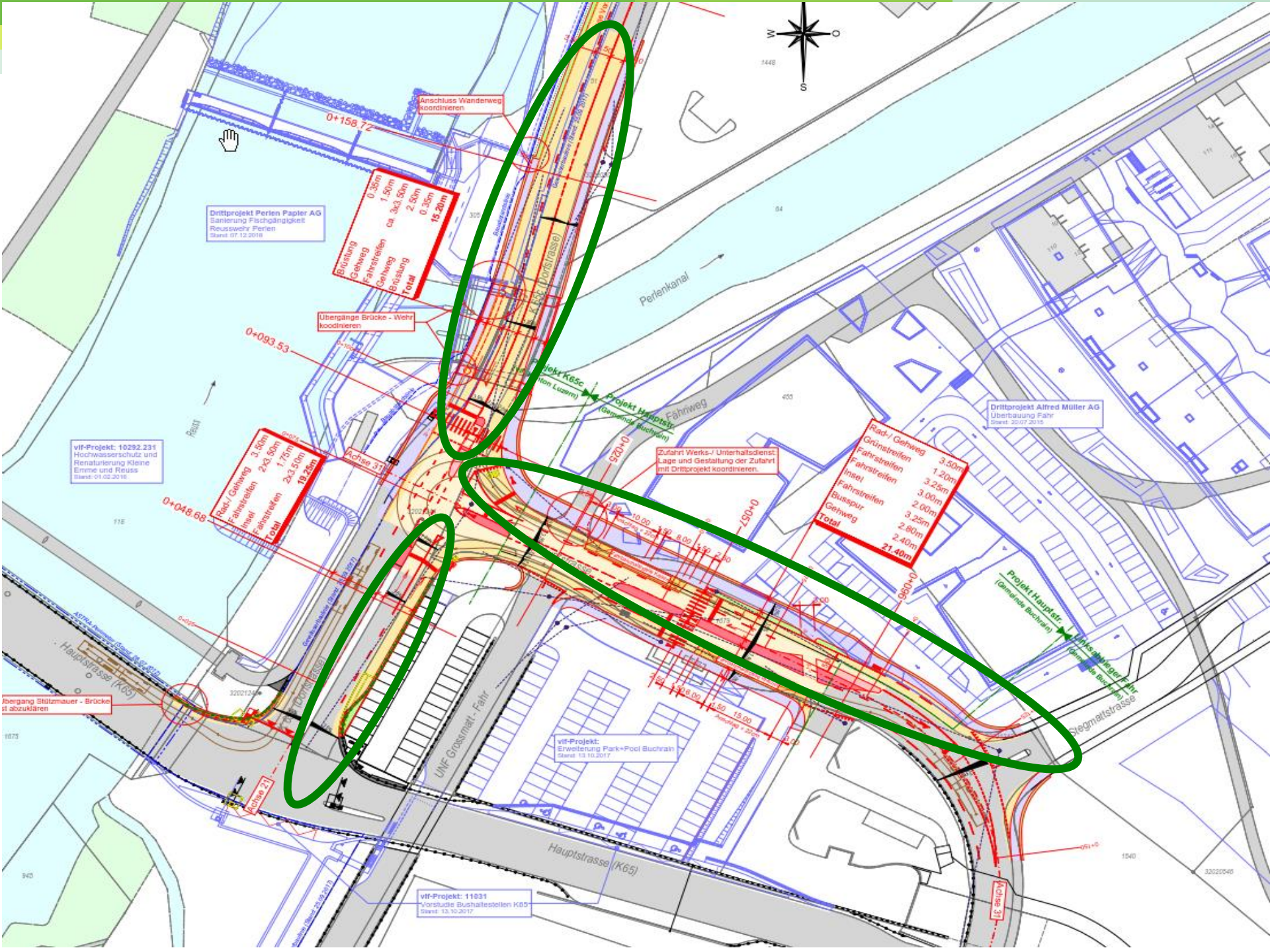
- ▶ Kantonsstrassenausbau K17 in Ebikon, Realisierung einer separaten Abbiegespur nach Buchrain
- ▶ Bereich Risch/Halte Privilegierung des öV in K 65
- ▶ Tempo 30 im Bereich des Dorfzentrum Tschann realisieren
- ▶ Tempo 30 auf der Kirchbreitestrasse überprüfen
- ▶ Verlängerung der Tempo-30-Zone auf der Kantonsstrasse zwischen Kreisel Rütiweid und Trotte fordern
- ▶ Optische Verbesserung der Strassenverengungen im Zentrum
- ▶ Eröffnung der Mall of Switzerland kritisch verfolgen und Massnahmen fordern

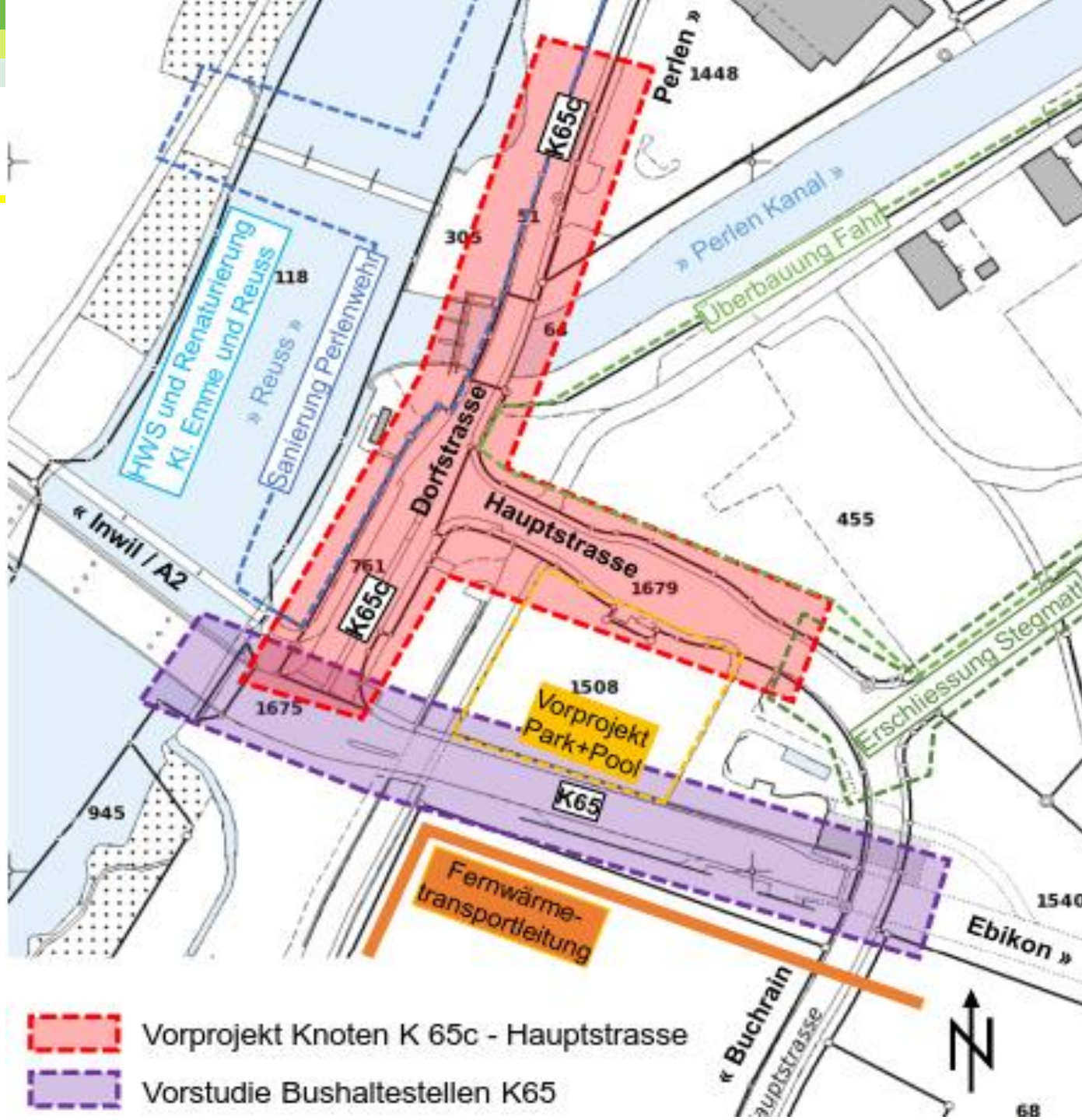
Bauprogramm 2015 bis 2018

Topf B (Planung)

K65 c Buchrain

**Knoten Einmündung Gemeindestrasse bei
Kanalbrücke/Perlenwehr, Förderung öV
mit Aufweitung der Kantonsstrasse**





Ortsdurchfahrt



Neubau Alterszentrum

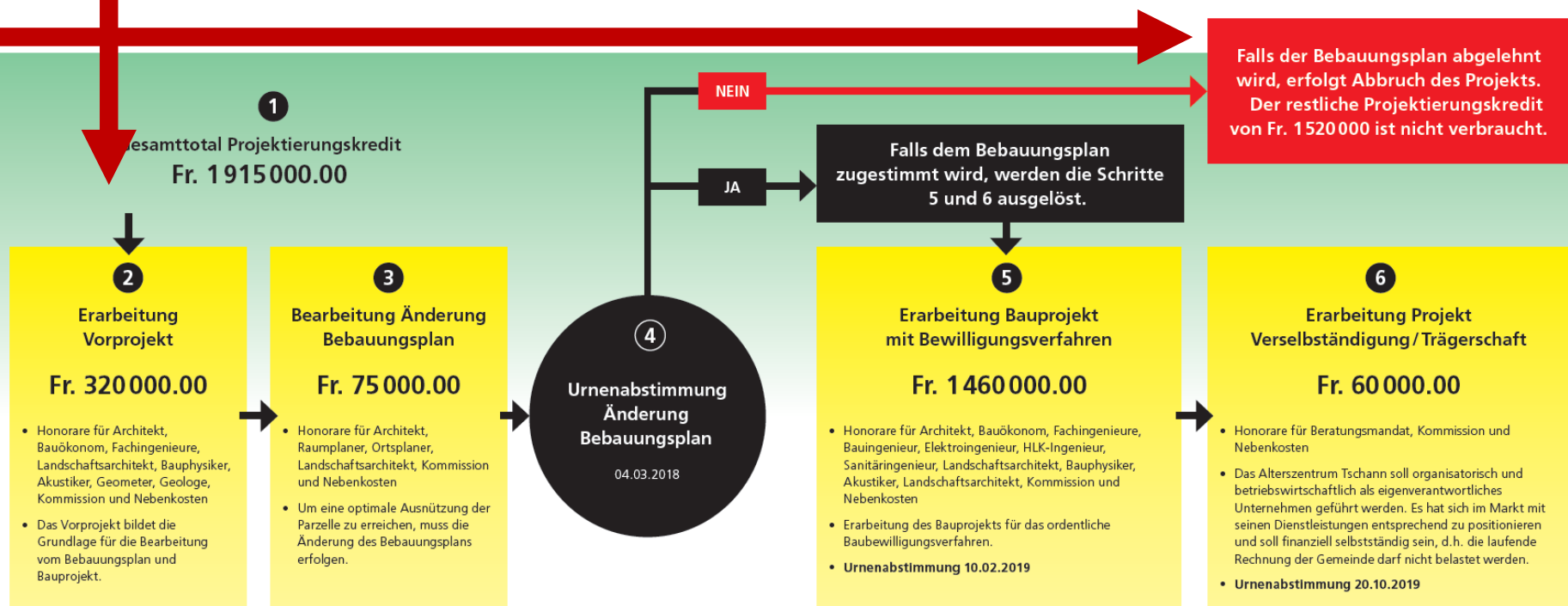


Ansicht / Schema Nutzungen

Neubau Alterszentrum Tschann

Information über

- Baukosten
- Wirtschaftlichkeit
- Neubeurteilung Anzahl Pflegebetten

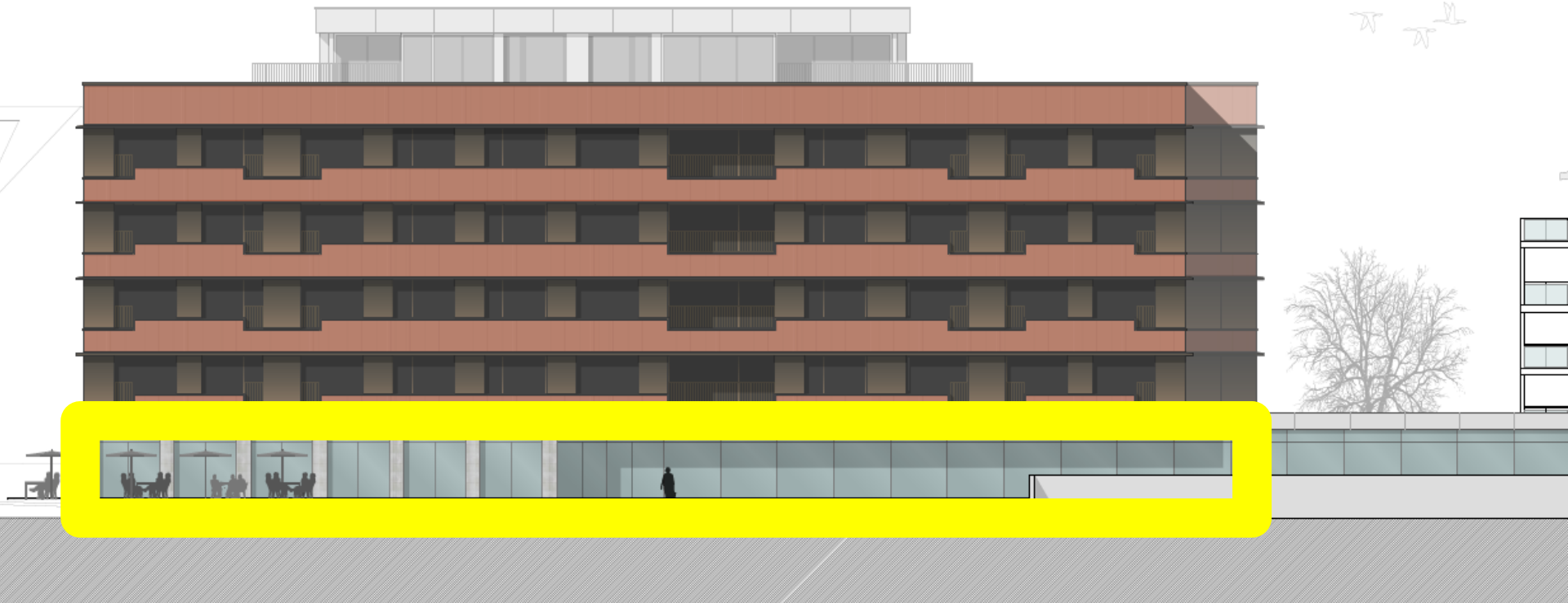


Vorprojekt



Ansicht / Schema Nutzungen

Raumprogramm



Erdgeschoss

- Bibliothek/Ludothek
- Öffentliches Restaurant
- Mehrzweckraum/Sitzungszimmer/Büros Leitung AZT

Raumprogramm



1. bis 4. Obergeschoss

- 4 identische Stockwerke à 19 Pflegezimmer
- Total 76 Zimmer

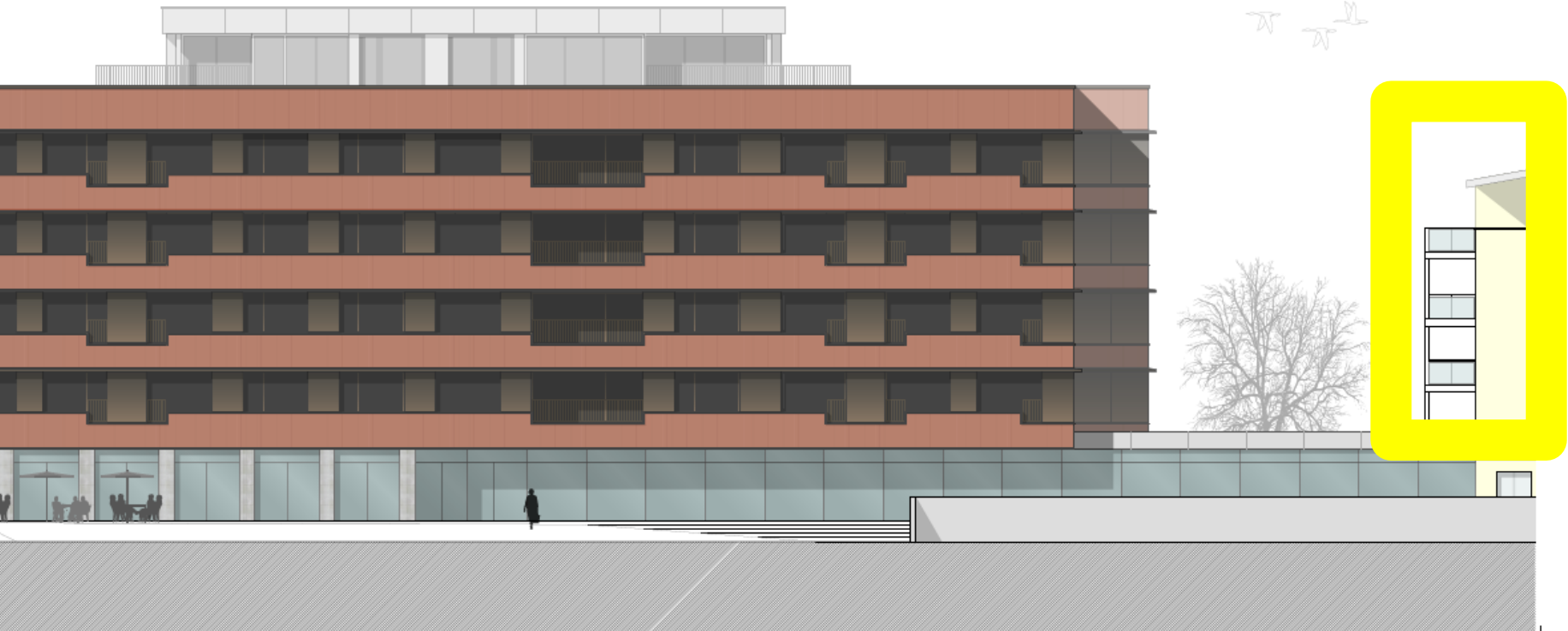
Raumprogramm



Attikageschoss

- 3 Mietwohnungen
- Je eine 2 ½, 3 ½ und 4 ½-Zimmer Wohnung

Raumprogramm



Unterdorfweg 3 (bestehendes Alterszentrum)

- Umbau Pflegezimmer im EG in Büro/Garderoben/Personalräume
- Umbau Pflegezimmer im 1. OG in Mietwohnungen
- Neu: 5 WG-Zimmer und 4 Kleinwohnungen

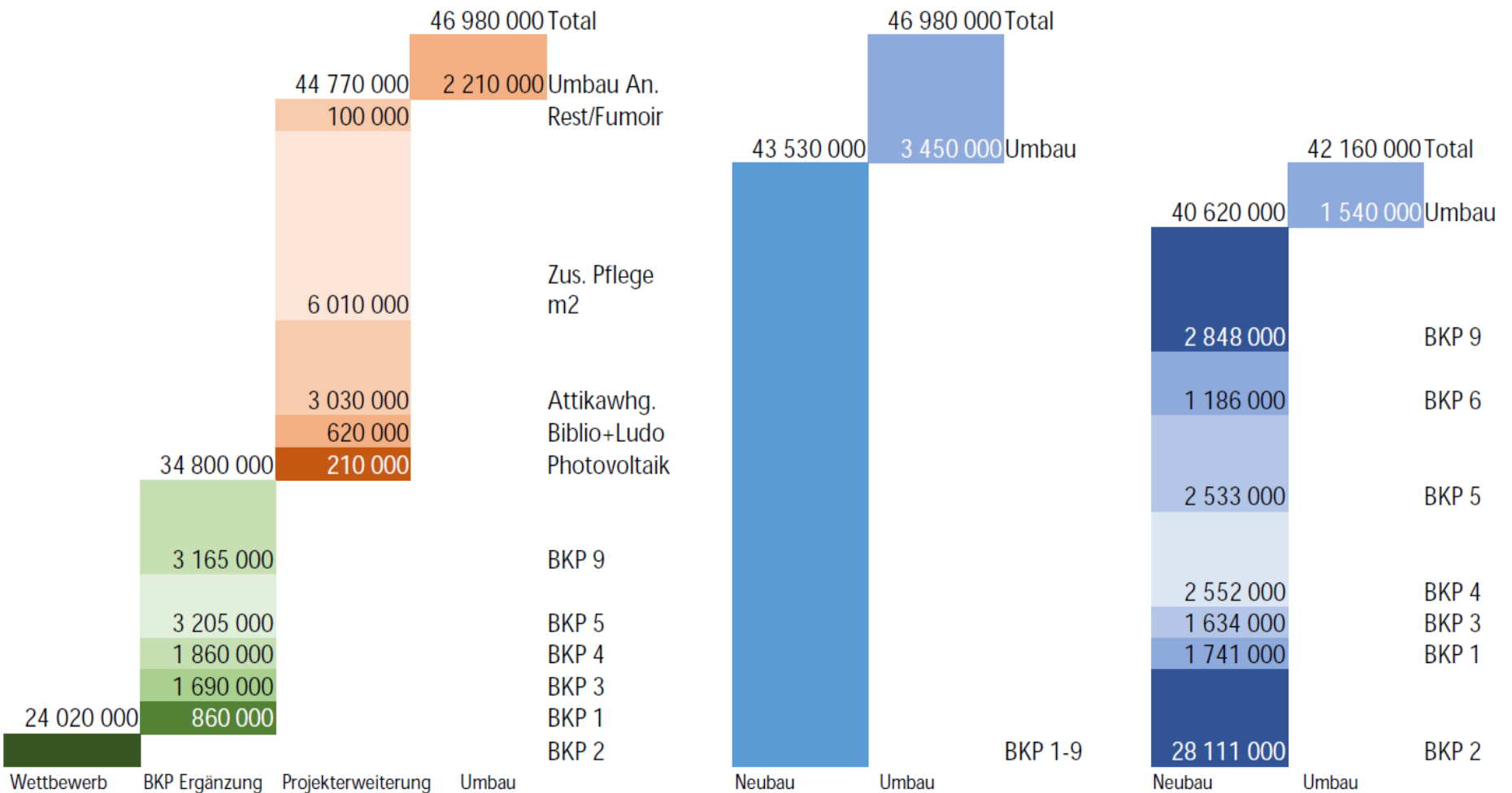
Kosten

Kostenzusammenstellung nach BKP

Kostenzusammenstellung BKP		Anteil	Total	Umbau	Neubau
BKP	Bezeichnung	%	Betrag	Betrag	Betrag
0	Grundstück	0.0%	15 000	0	15 000
1	Vorbereitungsarbeiten	4.6%	1 944 000	203 000	1 741 000
2	Gebäude	69.3%	29 197 000	1 086 000	28 111 000
3	Betriebseinrichtungen	3.9%	1 634 000	0	1 634 000
4	Umgebung (AZ Tschann, Tschannhof 1, Dorfplatz)	6.1%	2 552 000	0	2 552 000
5	Baunebenkosten	6.2%	2 608 000	75 000	2 533 000
6	Reserve	3.0%	1 266 000	80 000	1 186 000
8	GU- / TU-Honorar / Risiko	0.0%	0	0	0
9	Ausstattung	7.0%	2 944 000	96 000	2 848 000
Total Kosten BKP 0 - 9		100%	42 160 000	1 540 000	40 620 000
Anteil Teilprojekt		%	100.0%	3.7%	96.3%

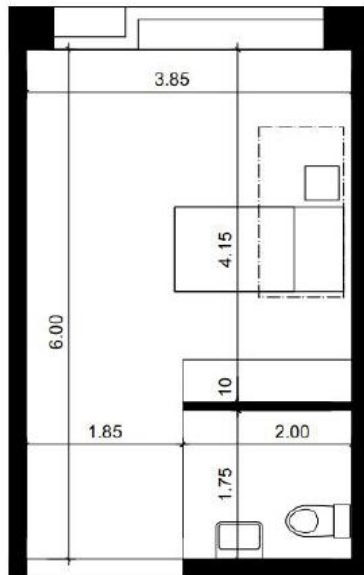
Kosten

Kostenstand Wettbewerb zu Heute



Ausstattung Pflegezimmer

Grundausstattung Einzelpflegzimmer 2012 und 2017



Grundausstattung Vorprojekt 2017, 22.00 m2, inkl. Nasszelle: Annahme:

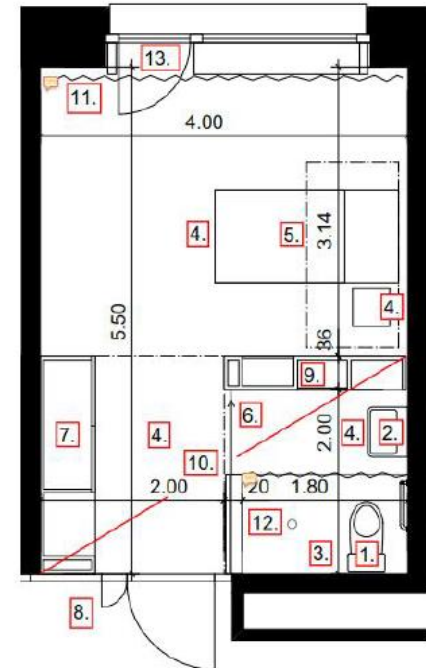
1. WC
2. Waschtisch + Spiegel
3. Klappsitz, Spritzschutz, Haltestangen
4. Beleuchtung
5. Pflegebett + Nachttisch
6. Schiebetüre

7. Einbauschränk im Eingangsbereich
8. Seitlicher Türflügel
9. Einbaumöbel im Wohnbereich/Badbereich
10. Deckenkonstruktion
11. Tagvorhang
12. Dusche mit Duschvorhang inkl. Installation + Abdichtung
13. Franz. Balkon, Absturzsicherung

CHF 2 500.-
 CHF 1 000.-
 CHF 3 000.-
 CHF 1 500.-
 CHF 2 500.-
 CHF 5 500.-
 CHF 1 000.-

Schätzung +- 20%
 auf die
 Gesamtkosten:

Mehrkosten:
 CHF 17 000.- x 80
 = 13 600 000.-



Grundausstattung Wettbewerb 2012, 23.10 m2, inkl. Nasszelle:

1. WC
2. Waschtisch + Spiegel
3. Klappsitz, Spritzschutz, Haltestangen
4. Beleuchtung
5. Pflegebett + Nachttisch

Überprüfungen

Objektvergleich

Vergleichs Objekte	Neues Alterszentrum Tschann, Buchrain LU	Mittelwert	Vergleichs Objekt 1	Erweiterung Alterszentrum, Illnau- Effretikon	Alterszentrum Lanzeln, Stäfa ZH	Vergleichs Objekt 4	Vergleichs Objekt 5	Regionales Pflegezentrum Baden
	GKS 29.08.2017		SR					
	ohne Umbau Unterdorfweg, mit EH		ohne Umbau, mit EH					keine EH
Baubezug			06.06.2016	01.10.2005	06.08/03.2010	01.12.2008	01.12.2000	01.03.2001
Kostenkennwerte								
Gebäudekosten BKP 2+3 / m3 GV	861	939	825	954	897	843	1 235	878
Gebäudekosten BKP 2+3 / m2 GF	3 096	3 247	3 023	3 293	2 849	2 894	4 695	2 666
Kosten Haustechnik BKP 23-26 / m2 GF	794	711	704	736	578	719	934	597
Kosten Ausbau BKP 27+28 / m2 GF	697	643	612	698	666	574	792	516
Kosten Umgebung BKP 4 / m2 BUF	465	206			218	194		
Angaben Gebäude								
Gebäudevolumen GV	34 554		52 631	25 069	35 531	25 400	14 962	19 600
Geschossfläche GF	9 608		14 109	7 260	11 184	7 402	3 936	6 453

Fazit Baukosten

- ▶ Baukosten sind plausibel und halten Benchmark stand
- ▶ Ursprüngliche Zielgrösse von **30 Millionen** ist unrealistisch
- ▶ «Bauteuerung» lässt Kosten ansteigen
 - ▶ **Verschärfte Vorschriften**
 - ▶ Energiegesetz
 - ▶ Arbeitsgesetz
 - ▶ Behindertengleichstellungsgesetz
 - ▶ Brandschutz
 - ▶ Schutzraumvorschriften
 - ▶ **Gestiegene Bedürfnisse** der Gesellschaft
 - ▶ Digitalisierung (W-LAN, Elektrifizierung, etc.)

Wirtschaftlichkeit

ist dies wirtschaftlich?



Wirtschaftlichkeit

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y															
		Vergleichsperioden										Planperioden																													
Parameter		Verlauf		Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	Bu 2017	Ist 2017	Bu 2018	Startwert	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030																	
Jahr	Periodenart	2014	2015	2016	2017	2017	2018	2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030																			
Bewohner Heim																																									
Kapazität Heimbew	Jahr	Anzahl		16	16	16		16	16	16	16	16	16	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76																
Manuelle Anpassungen																																									
lerung aus Investitionen											+0	+0	+0	+0	+60	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0																
Auslastung Heim		98.00%	96.00%		99.45%	98.58%	98.00%		99.00%	99.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	39.16%	77.05%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%																
Belegung neue		50.00%	75.00%							100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	50.00%	75.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%																
Erläuterungen:																																									
Ø Anzahl Heimbewohner				0.00	15.91	15.77	15.68	0.00	15.84	15.84	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	29.76	58.56	72.96	72.96	72.96	72.96	72.96	72.96	72.96	72.96																
Taxen																																									
Pensionstage pro Tag					119.50	160.73	165.52	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.33	168.00	169.68	191.37	193.29	195.22	197.17	199.14	201.13	203.15	205.18	207.23	209.28																
Anpassungen			20.00													20.00																									
Anpassungen Teuerut Ja													+0.33	+1.66	+1.68	+1.70	+1.91	+1.93	+1.95	+1.97	+1.99	+2.01	+2.03	+2.05	+2.07																
EL-Grenze Kanton: 148...																																									
Pflegetaxen																																									
Ø Pflegetaxe Versicherer pro Jahr				19'773	20'706	20'332	#DIV/0!	22'584	20'849	20'332	22'584	22'810	23'038	23'269	23'501	23'736	23'974	24'214	24'456	24'700	24'947	25'197	25'447	25'697																	
Anpassungen													+0.00	+40.66	+225.84	+228.10	+230.38	+232.69	+235.01	+237.36	+239.74	+242.14	+244.56	+247.00	+249.47																
Anpassungen Teuerut Ja																																									
Ø Pflegetaxe Bewohner pro Jahr				7'722	7'677	7'972	#DIV/0!	7'884	7'814	7'972	7'884	7'963	8'042	8'123	8'204	8'286	8'369	8'453	8'537	8'623	8'709	8'796	8'882	8'969																	
Anpassungen																																									
Anpassungen Teuerut Ja													+0.00	+15.94	+78.84	+79.63	+80.42	+81.23	+82.04	+82.86	+83.69	+84.53	+85.37	+86.23	+87.09																
Ø Pflegetaxe Gemeinde/Kanton pro Jahr				24'034	25'780	24'681	#DIV/0!	28'844	25'835	24'681	28'844	29'133	29'424	29'718	30'015	30'315	30'619	30'925	31'234	31'546	31'862	32'180	32'498	32'816																	
Anpassungen																																									
Anpassungen Teuerut Ja													+0.00	+49.36	+288.44	+291.33	+294.24	+297.18	+300.15	+303.15	+306.19	+309.25	+312.34	+315.46	+318.62																
...		Cockpit	Kennzahlen	Parameter	CashFlows	Investitionen	Bilanz	ER	Alterswohnungen	Diagrammdaten	KORE-Werte	Indi ...																													

...

Cockpit

Kennzahlen

Parameter

CashFlows

Investitionen

Bilanz

ER

Alterswohnungen

Diagramm Daten

KORE-Werte

Indi ...

+

:

Fazit Wirtschaftlichkeit

- ▶ Ab Neubau ergeben sich zusätzlich Fr. 1.2 Mio. Abschreibungen und 0.6 Mio. Zinsen, welche zu decken sind
- ▶ Alterswohnungen praktisch keine Verbesserung zum Gesamtergebnis
- ▶ Ohne Taxerhöhung: **Ø Reinverlust von Fr. 0.46 Mio.**
- ▶ Mit Taxerhöhung von 20.– (+12.5%): Ab Neubau 92' Gewinn
- ▶ **Projekt ist nicht wirtschaftlich !**
- ▶ Die Baukosten sind volumengerecht...
 - ▶ ... die Inhalte mit Defiziten

Neubeurteilung der Anzahl Pflegeplätze

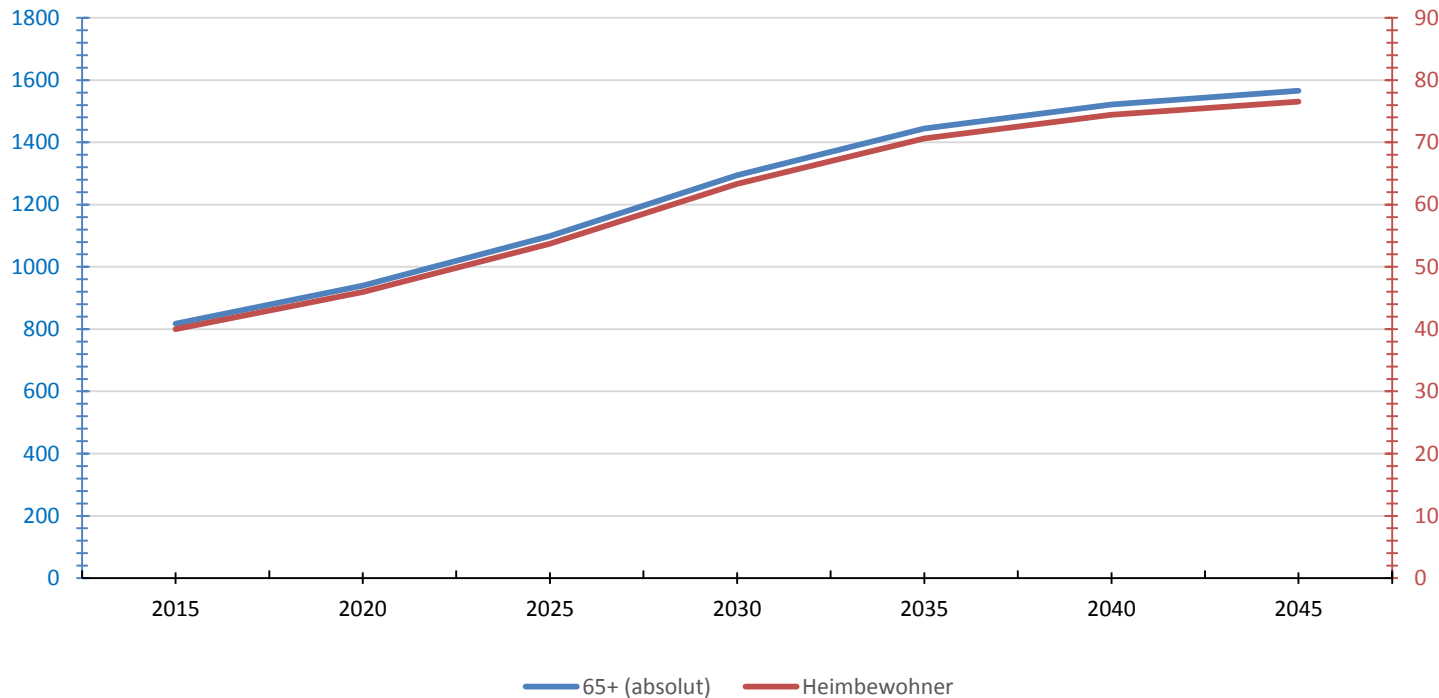
- ▶ In 2017 knapp unter 50 Personen aus Buchrain in Pflegeheimen.
 - ▶ 1/3 im Alterszentrum Tschann
 - ▶ 2/3 in auswärtigen Heimen

- ▶ Demographische Entwicklung

- ▶ Kantonale Strategie zu Langzeitpflege (2018-2025)
 - ▶ Ambulant vor stationär
 - ▶ Anzahl Pflegeplätze in der Planungsregion werden nicht reduziert

Neubeurteilung der Anzahl Pflegeplätze

Entwicklung der Anzahl Personen 65+ und der Heimbewohner in Buchrain



Kritische Überprüfung der notwendigen Anzahl Pflegeplätze

- Ausschöpfung der bewilligten 81 Plätze (16 aktuell & 65 neu)?
- Optimale Anzahl Plätze für einen wirtschaftlichen Betrieb?

Wie weiter? Der Gemeinderat musste entscheiden...



Aktualisierter Zeitplan

- | | |
|---|------------------------|
| ▶ Erarbeitung Vorprojekt, Bebauungsplanänderung | 08.2017 |
| ▶ Prüfung, Genehmigung Vorprojekt, Bebauungsplanänderung | 10.2017 |
| ▶ Verfahren Bebauungsplanänderung | 09.2018 |
| ▶ Urnenabstimmung: Bebauungsplan | 10.06.2018 |
| ▶ Erarbeitung Bauprojekt | 02.2019 |
| ▶ Genehmigung Bauprojekt | 04.2019 |
| ▶ Urnenabstimmung: Genehmigung Baukredit | 19.05.2019 |
| ▶ Baueingabe, Erarbeitung Ausführungsprojekt, Ausschreibung, Vergaben | 05.2019 |
| ▶ Baustart | 3. Quartal 2019 |
| ▶ Inbetriebnahme, Abschluss | 2. bis 3. Quartal 2021 |

PA-S Workshop 15. Dezember 2017

Neubau Alterszentrum Tschann

