

Fact-Sheet Variantenvergleich - Empfehlung

Nr.	Kriterien	Nutzungsoption A Anhang 1a		Nutzungsoption B' Anhang 1b		Nutzungsoption D Anhang 1d		Nutzungsoption Abbruch/Neubau Grossfeld Volumenstudie 2 Anhang 1f	
1	Variantenbeschrieb Konzept	Sanierung Grossfeld für stationäre Pflege: 78 – 80 Einerzimmer öffentliche Nutzung im EG		Sanierung Grossfeld für stationäre Pflege:46 – 48 Einerzimmer für betreutes Wohnen:14 Wohnungen (je 2 ½ Zimmer)		Sanierung Grossfeld für betreutes Wohnen:24 Wohnungen (je 2 ½ Zimmer) 4 Wohnungen (je 3 ½ Zimmer) 2 Wohnungen (je 4-4 ½ Zimmer) öffentliche Nutzung im EG ca. 1'300 m2 HNF für Dienstleistungen (EG, 1.OG, 2.OG)		Neubau Grossfeld Neubau: "Hauptbau" für stationäre Pflege: 88 Einerzimmer öffentliche Nutzung im EG und UG (PP) Neubau "DL und Wohnen": für betreutes Wohnen: 12 Wohnungen (3 ½-Zimmer) 6 Wohnungen (2 ½ Zimmer) für Tages-, Kurzzeit und Ferienaufenthalt: 15 Einzerzimmer öffentliche Nutzung:im 1. OG (teilweise), EG, UG (PP) Teilsanierung "Alterswohnungen Hofmatt": stationärer Aufenthalt:14 Zimmer (2 Demenz-WG) im EG und 1. OG	
2	Leistungsabdeckung	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
2.1	Bedarf stationäre Pflege (gemäss Versorgungskonzept)								
	Angebot Plätze stationär Kriens	262	334	262	334	262	334	262	334
	Angebot Plätze betreutes Wohnen	160	204	160	204	160	204	160	204
	Angebot substituierende Massnahmen	47	60	47	60	47	60	47	60
	Total notwendiges Angebot (Abdeckungsrate 249.6)	469	598	469	598	469	598	469	598
	Dienstleistungen m²	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500
	Spitex/AKS/FA/MVB/KM, inkl. 450 m2 Arztpraxen								
2.2	Leistungsumfang der einzelnen Varianten								
	Plätze stationär Kriens: Zunacher 1, Zunacher 2, Kleinfeld	167	167	167	167	167	167	167	167
	Plätze stationär Kriens: Grossfeld	80	80	48	48			117	117
	Plätze betreutes Wohnen			14	14	34	34	24	24
	Sustituierende Massnahmen	47	60	47	60	47	60	47	60
	Total	294	307	276	289	248	261	355	368
	in %	63%	51%	59%	48%	53%	44%	76%	62%
	Dienstleistungen m²					1'300	1'300	1'500	1'500
2.3	Manko								
	Stationär	15	87	47	119	95	167	-22	50
	Betreutes Wohnen (Plätze)	160	204	146	190	126	170	136	180
	Dienstleistungen n²/HNF	1'500	1'500	1'500	1'500	200	200		

Fact-Sheet Variantenvergleich - Empfehlung

Nr.	Kriterien	Nutzungsoption A Anhang 1a		Nutzungsoption B' Anhang 1b		Nutzungsoption D Anhang 1d		Nutzungsoption Abbruch/Neubau Grossfeld Volumenstudie 2 Anhang 1f	
3	Kosten / Werte								
	Landwert <i>(Annahme CHF 300/m2)</i>	2'250'000		2'250'000		2'250'000		2'250'000	
	Wert Bestand (exkl. Land)	<i>nach Umbau, ca.</i> 6'000'000		<i>nach Umbau, ca.</i> 6'000'000		<i>nach Umbau, ca.</i> 6'000'000		<i>nach Neubau</i> 0	
	Buchwert							1'350'000	
	Investitionskosten Variante	25'900'000		24'500'000		21'700'000		54'000'000	
	Total Immobilienwert <i>(nach Investition Grossfeld)</i>	34'150'000		32'750'000		29'950'000		57'600'000	
	Grobkostenschätzung für Manko <i>(exkl. Grundstückskosten)</i>	20202030		20202030		20202030		20202030	
	Stationär Plätze	1587		47119		95167		-2250	
	Stationär <i>(CHF 400'000/Platz)</i> CHF	6'000'00034'800'000		18'800'00047'600'000		38'000'00066'800'000		20'000'000	
	Betreutes Wohnen Plätze	160204		146190		126170		136180	
	Betreutes Wohnen <i>(250'000/Pl)</i> CHF	40'000'00051'000'000		36'500'00047'500'000		31'500'00042'500'000		34'000'00045'000'000	
	Dienstleistungen m²	1'5001'500		1'5001'500		200200			
	Dienstleistungen <i>(4'000/m2 HNF)</i> CHF	6'000'0006'000'000		6'000'0006'000'000		800'000800'000			
	Total Investitionen Versorgungskonzept für volle Leistungsabdeckung	20202030		20202030		20202030		20202030	
	Grossfeld und Manko	86'150'000125'950'000		94'050'000133'850'000		100'250'000140'050'000		91'600'000122'600'000	
4	Wirtschaftlichkeit (bei Bruttorendite)	5%5.50%		5%5.50%		5%5.50%		5%5.50%	
	<i>(Annahmen für Grundstückanteil = wie Neubau Grossfeld, 6.5% der Gesamtinvestitionen)</i>								
	Mieten								
	Wohnung 4-4½-ZW mt.					6'7107'380			
	Wohnung 3½-ZW mt.			1'9902'200		5'0905'600		1'6601'830	
	Wohnung 2½-ZW mt.			1'5001'640		3'8904'280		1'2501'370	
	Dienstleistungen m²/a	220240		260290		260290		220240	
	Heimtaxen								
	Tagestaxe	171		171		171		173	
5	Finanzierung								
	Eigen- / Fremdfinanzierung	Durch Vollkostenrechnung ist die Finanzierung mit eigenen oder fremden Mitteln möglich		Durch Vollkostenrechnung ist die Finanzierung mit eigenen oder fremden Mitteln möglich		Durch Vollkostenrechnung ist die Finanzierung mit eigenen oder fremden Mitteln möglich		Durch Vollkostenrechnung ist die Finanzierung mit eigenen oder fremden Mitteln möglich	
	Eigen- /Fremdbetrieb	Vorteil Eigenbetrieb: - Gewinn bleibt im Heim - Fremdbetrieb eher kostenintensiver		Vorteil Eigenbetrieb: - Gewinn bleibt im Heim - Fremdbetrieb eher kostenintensiver		Vorteil Eigenbetrieb: - Gewinn bleibt im Heim - Fremdbetrieb eher kostenintensiver		Vorteil Eigenbetrieb: - Gewinn bleibt im Heim - Fremdbetrieb eher kostenintensiver	
6	Etap pierung	keine		keine		keine		1) Neubau AZ Grossfeld 2) Umzug Bewohner vom best. Pflegeheim ins neue Alterszentrum 3) Neubau DL, TKF, Betreutes Wohnen	

Fact-Sheet Variantenvergleich - Empfehlung

Nr.	Kriterien	Nutzungsoption A Anhang 1a	Nutzungsoption B' Anhang 1b	Nutzungsoption D Anhang 1d	Nutzungsoption Abbruch/Neubau Grossfeld Volumenstudie 2 Anhang 1f
7	Vor- und Nachteile (Pferdefüsse)	+ architektonischer Zeitzeuge wird erhalten	+ architektonischer Zeitzeuge wird erhalten	+ architektonischer Zeitzeuge wird erhalten	- architektonischer Zeitzeuge abbrechen
					+ Areal Grossfeld -> als städtebauliche Einheit
		+ Restwert wird erhalten	+ Restwert wird erhalten	+ Restwert wird erhalten	+ räumliche und funktionale Anbindung an Umgebung (Park, Achsen, Angebot) ermöglicht Integration (versus Segregation)
			+ Im Grossfeld Betreutes Wohnen kombiniert mit stationärer Pflege -> sanfter Übergang von einer zur anderen Wohnform in derselben Überbauung möglich	+ Im Grossfeld Betreutes Wohnen kombiniert mit DL -> Nutzung von Synergien	+ Zentrumsfunktion mit Angebotsvielfalt -> Nutzung von Synergien ist optimal
		- Trennung der Angebote stationäre Pflege und betreutes Wohnen -> sanfter Übergang von einer zur anderen Wohnform in derselben Überbauung nicht möglich	- Neubau Zunacher 3 (47 Plätze = Konsequenz von Nutzungsoption B) bringt übermässige Verdichtung -> Verlust von Aussenraum (überladenes Zentrum birgt die Gefahr einer 'Ghettoisierung')	- Neubau Zunacher 3 (75 Plätze = Konsequenz von Nutzungsoption B) bringt übermäsige Verdichtung -> Verlust von Aussenraum (überladenes Zentrum birgt die Gefahr einer 'Ghettoisierung')	+ Auf Areal Grossfeld und Betreutes Wohnen kombiniert mit stationärer Pflege -> sanfter Übergang von einer zur anderen Wohnform in derselben Überbauung möglich + Zunacher wird nicht überlastet
			- zusätzliche Infrastruktur im Zunacher (Küche, Wäscherei, etc.)	- zusätzliche Infrastruktur im Zunacher (Küche, Wäscherei, etc.)	+ wesentliche Teile vom Szenarios 2 des Versorgungskonzeptes werden umgesetzt
		- Volle Auslagerung Bewohner notwendig (102 Personen während 2 Jahren)	- teilw. Auslagerung Bewohner notwendig (46 Personen während 2 Jahren)	- Trennung der Angebote stationäre Pflege und betreutes Wohnen -> sanfter Übergang von einer zur anderen Wohnform in derselben Überbauung nicht möglich	+ Etappierung der Gebäude macht Auslagerung von Bewohnern unnötig
		- bestehende Struktur erschwert gute Betriebsabläufe	- bestehende Struktur erschwert gute Betriebsabläufe		+ neue räumliche Strukturen ermöglichen einen optimalen Betriebsablauf
		- keine Lösung für DL-Angebote, TKF und Betreutes Wohnen -> Zusatzkosten entstehen	- keine Lösung für DL-Angebote, TKF -> Zusatzkosten entstehen	- keine Lösung einen Teil der Dienstleistungsangebote und TKF -> Zusatzkosten entstehen	
		- Synergien zw. unterschiedlichen Angeboten können nicht genutzt werden. - zu wenig Parkplätze	- Synergien zw. unterschiedlichen Angeboten können nur teilweise genutzt werden. - zu wenig Parkplätze	- Synergien zw. unterschiedlichen Angeboten können nur teilweise genutzt werden. - zu wenig Parkplätze	+ optimale Synergien  + genügend Parkplätze planbar
			- Einsprachen von Nachbarn werden befürchtet		
8	Empfehlung (Begründung)	- Bedarf in wesentlichen Teilen nicht umgesetzt	- Bedarf in wesentlichen Teilen nicht umgesetzt	- Bedarf in wesentlichen Teilen nicht umgesetzt	+ Angebot deckt das Szenario 2 des Versorgungskonzeptes fast vollständig ab
					+ Synergien können optimal genutzt werden + langfristig bez. Investition und Betrieb die kostengünstigste Variante

Legende

+ Vorteile - Nachteile