Ecas AG
BULLETIN

2023

ECAS BULLETIN

Wir streben danach, die höchsten Standards für unsere Kunden und die besten ethischen Standards für unseren Beruf zu erreichen, was das in uns gesetzte Vertrauen bestätigt und den Projekten, an denen wir arbeiten, zugutekommt.

IN DIESER AUSGABE

S. 2
Vorstellung Alters- und Pflegeheim Porthof West

S. 3
Vorstellung des Planerteams und Projektzusammenfassung

S. 4
Analyse der Makroelemente

S. 5
Ecas Services

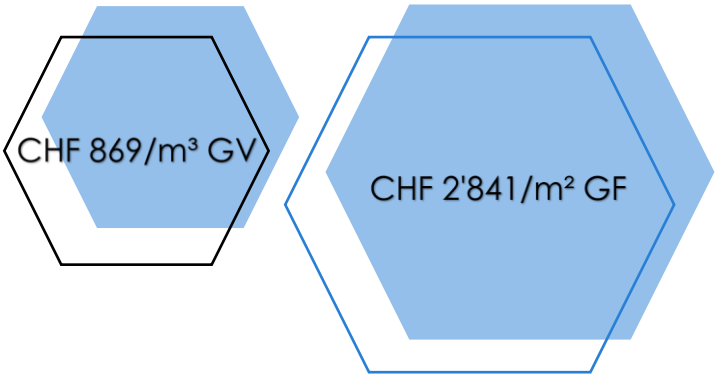
PORTHOF WEST

FAKTEN AUF EINEN BLICK

- *CHF 25,7 Mio.*
- *59 Wohnungen und 19 Pflegebetten*
- *7'747 m² GF*
- *25'335 m³ GV*
- *26 Monate Bauzeit*
- gebaut nach SIA 500

DAS PROJEKT

Die Stiftung Alterswohnungen Jona erweitert den Porthof um eine dritte Etappe an verkehrsgünstiger Lage in Rapperswil-Jona. Eine Pflegewohngruppe und Alterswohnungen mit der Möglichkeit, den Pflegedienst in Anspruch zu nehmen sowie ein Restaurant, ergänzen das bestehende Angebot. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten, bietet der Porthof West seinen Bewohnern Wohnkomfort in einer modernen Anlage in Verbindung mit der Möglichkeit des selbständigen Wohnens, des sozialen Miteinanders und Zugehörigkeitsgefühl.



ENTWURF

KONZEPT

Eine wesentliche Vorgabe durch die Bauherrschaft bestand darin, eine komfortable Umgebung zu schaffen, die in der Lage ist, sich im Alter verändernden körperlichen und kognitiven Fähigkeiten zu unterstützen und sich an den Bedürfnissen hinsichtlich Mobilität, Ergonomie, körperlicher Aktivität und die Anforderungen an die Umgebung, orientieren.

Das Ziel ist es ein kosteneffizientes Gebäude zu erstellen, das den oben genannten Kriterien in einer zeitgemässen und angemessenen Architektur gerecht wird, wurde mit der Laubengangtypologie und der halboffenen Vertikalerschliessung mit offenem Mauerwerk ein zentrales Gestaltungsmerkmal eingesetzt. Der Gebäudekörper umfasst durch seine abgewinkelte Form den parkartigen Aussenbereich für Erholung, Bewegung und Begegnung mit direktem Zugang zum öffentlichen Restaurant im Erdgeschoss.

GEBÄUDEKONFIGURATION

Das Gebäude ist als Massivbau mit einer Betonstruktur konstruiert. Die vorgehängte Fassade in einem geschossweisen Wechseln von Betonelementen und Einsteinmauerwerk wird bei den Treppenhäusern zu einer Lochfassade. Die eingezogenen Balkone ergänzen das Fassadenbild. Das komplexe Zusammenführen der Elemente zu einem integralen Fassadensystem hinsichtlich Abdichtung und Energiehaushalt wurde mit Unterstützung eines Fassadenplaners umgesetzt.

Die Laubengangerschliessung ermöglicht neben der Begegnung der Bewohnenden, die Belichtung der Wohnungen über zwei Fassaden und einen vereinfachten Brandschutz. Über der Pflegewohngruppe im Erdgeschoss werden auf fünf Obergeschossen unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen angeboten. Ergänzt wird dies durch ein Untergeschoss mit Tiefgarage, Schutzraum und den notwendigen Nebenräumen.

"Mit Übernahme der Planung wurden wir mit der Etablierung einer zuverlässigen Projektorganisation betraut. Gleichzeitig mussten kurzfristig Bestellungsänderungen in die Planung eingearbeitet werden, die Zusammenarbeit mit Gret Loewensberg Architekt formalisiert, ein anderes Baumanagementbüro verpflichtet und das Fachplanerteam aufgesetzt und ergänzt werden. Insgesamt ein herausfordernder Start."

Clea Gross, Dipl. Architektin ETH SIA MRICS

DAS DESIGN TEAM

CLEA GROSS ARCHITEKTEN GMBH

"ERFAHRUNG ZÄHLT"

Clea Gross Architekten übernahmen ab Phase 31 im Anschluss an die Überarbeitung des von Gret Loewensberg Architekten gewonnenen Wettbewerbs die Gesamtleitung und Planung. Grosses Augenmerk lag auf dem Kostenrahmen und einer phasengerechten, soliden Planung und Einbezug der Fachplaner und Spezialisten. Die Bauherrschaft war neben dem Lenkungsausschuss durch einen Bauherrenvertreter Ansprechpartner. Das Kernteam beinhaltete:

- Clea Gross Architekten GmbH, Architektur
- AK Treuhand, Bauherrenvertretung
- BGS & Partner Architekten AG, Bauleitung

HERAUSFORDERUNGEN

Nach dem Projektstart mit der entschiedenen Absicht, das Projekt von Anfang in die richtige Richtung zu lenken, implementierte Clea Gross Architekten, eine effiziente Organisationsstruktur, die den Kompetenzen der beteiligten Gruppen Rechnung trug und für die Zukunft sicherstellte, dass Entscheidungsprozesse in Einklang mit dem vorgelegten Termin- und Kostenrahmen standen. Es gelang damit eine Reihe kritischer Herausforderungen effektiv und nachhaltig zu lösen, darunter:

- Reduzieren der Kosten durch Nutzwertanalysen
- Umsetzung der geforderten gesetzlichen und normativen Anforderungen für altersgerechtes Wohnen und Pflege (SIA 500, Behindertengleichstellungsgesetz, Empfehlung für altersgerechte Wohnbauten
- Projektmanagement rund um die komplexe Integration eines Restaurants und des Pflegebereiches mit grossen gegenseitigen Abhängigkeiten im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Umsetzung der komplexen Fassadenplanung und Koordinieren der Abläufe zwischen Baumeister, Fassadenbauer und Elementwerk
- Analyse einer grundlegenden Nutzungsänderung im Erdgeschoss
- Betreiberwechsel des Pflegedienstes
- Rekurs eines Nachbarn
- Mitwirkung bei der Vermietung

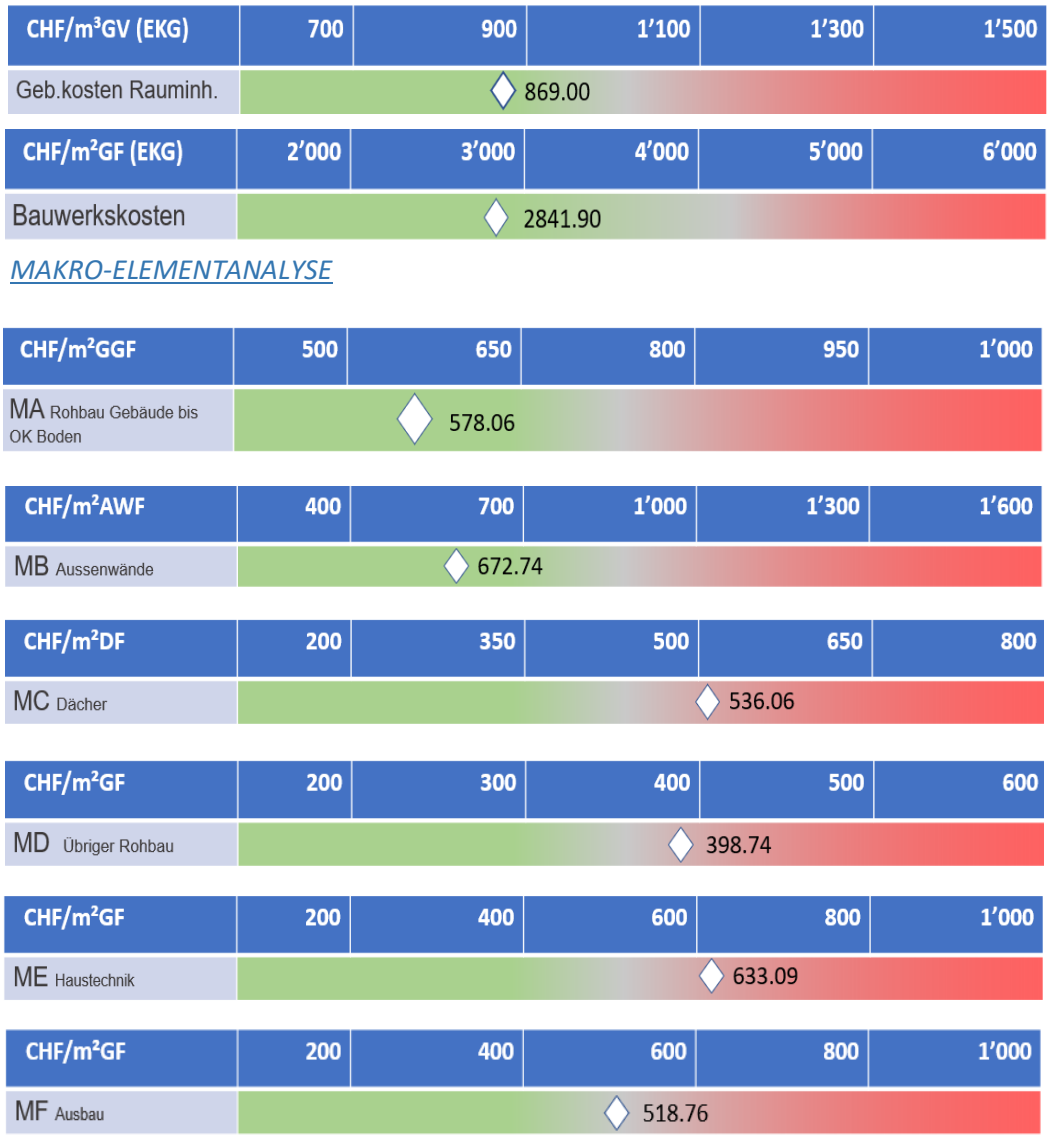
PROJEKTERFOLGE

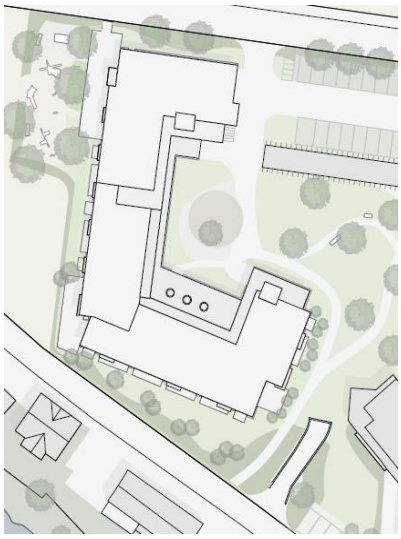
Das Projektteam konnte die Projektziele sehr gut erreichen und der Bauherrschaft den Bau termingerecht übergeben. Die Wohnungen waren von Beginn an alle vermietet. Clea Gross Architekten GmbH, BGS & Partner Architekten AG und AK Treuhand sorgten gemeinsam dafür, dass das Budget, das Rauprogramm und die gewünschte Qualität erreicht wurden. Zu den herausragenden Merkmalen des Projektes gehören:

- Selbständiges Wohnen im Alter und Pflege mit geeigneten Gemeinschaftsbereichen wie Restaurant, Park, Platz mit Brunnen, beschattete Pergola mit grosszügiger Bepflanzung, Laubengang
- Gut belichtete und flexibel nutzbare Wohnungen mit privaten, windgeschützten Balkonen, altersgerechten Badezimmern und Reduits
- Wohnliche Atmosphäre auch in den Gemeinschaftsräumen und effiziente Nutzungsverteilung für Bewohner und Mitarbeitende angemessener Komfort in den Wohnungen mit individueller Temperaturregelung, Waschküchen auf allen Etagen, moderne Einbauküchen
- Berücksichtigung wesentlicher Elemente zur Sicherstellung der geforderten Energieeffizienz (Wärmerückgewinnung, Frischluftregelung, Dämmstandard) und des sommerlichen Wärmeschutzes, eingezogene Balkone mit vorgelagerten Ausstellstoren und Laubengang (passive Verschattung), aussenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern, Dreifachverglasung und intensive Begrünung der Dächer mit Vorbereitung zur Ergänzung einer Photovoltaikanlage.

Zusammenfassung der Ergebnisse

VERGLEICH DER KOSTENERGEBNISSE





Porthof West's Ergebnisse indexiert; 2022

FINANZBERICHT

Durch die Bewertung des Projekts auf makroelementebene, unter Verwendung umfangreicher Vergleichsdaten aus der ecas benchmarks© Datenbank, kann schnell eine finanzielle Plausibilisierung formuliert werden. Die ersten beiden Kennzahlen, die Kosten pro Quadratmeter und Kosten pro Kubikmeter, zeigen sofort, dass die Gesamtprojektkosten vergleichsweise niedrig sind.

Bemerkenswert sind auch die Kosten für **MA-Rohbau** (bis Erdgeschoss). Aufgrund der Tatsachen, dass das Gebäude auf «grüner Wiese» errichtet wurde und nur ein Untergeschoss ohne nennenswerte Standortbeschränkungen vorweist, welche Probleme für Aushub- oder Fundationsarbeiten hätten darstellen können, ist **MA** Teil der Erfolgsgeschichte des Projekts.

Die Kosten für **Dach (MC)** und **Gebäudehülle (MD)** liegen im mittleren Bereich, was als Leistung angesehen wird, da das Dach aus einem umweltfreundlichen, begrünten Dach besteht und die Gebäudehülle komplizierte Verbindungen zwischen dem Stahlrahmen, den Aufzugskernwänden und den Betonfertigteilen enthält, die mit der komplexen Geometrie des Gebäudes verschmelzen mussten. Die Kennzahl, die **HLKS & E (ME)** umgibt, wird den Bewohnern eine komfortable Umgebung mit erschwinglichen laufenden Kosten bieten, die zum Teil aufgrund der hervorragenden Wärmedämmeigenschaften des Gebäudes unterstützt werden. Insgesamt haben das Projektteam und insbesondere die Clea Gross Architekten GmbH hervorragende Arbeit geleistet, um das Projekt innerhalb des Budgets, des Umfangs und des Zeitplans abzuschliessen.

ECAS SERVICES

EXPERTISEN

WAS WIR ANBIETEN

Je nach Aufbau der Projektorganisation begleiten wir das Bauvorhaben in verschiedenen Rollen und Phasen des Projektes;

- ob als enger Vertrauter über das gesamte Projekt in der Funktion des Bauherrenvertreters oder des Projektmanagers,
- oder als Berater und Spezialist für bestimmte Aufgaben in der Funktion des Bauherrenberaters; z.B. als Kostenexperte für eine Zweitmeinung / Kostenkontroller. Durch unsere langjährige Projekterfahrung verstehen wir den Kunden und seine Ansprüche.

DESIGN TO COST (DTC)

SIA Normen definieren den Genauigkeitsgrad, welcher für die jeweilige Projektphase erreicht werden muss. Während der Phase Vorprojekt wird ein Genauigkeitsgrad von 30% gefordert, was unserer Ansicht nach, unzureichend ist. Es ist es schwer eine zielgerechte Rendite zu errechnen. Mit der DtC-Methode und einem begleitenden Management lässt sich eine weitaus höhere Projekt- und Kostengenauigkeit erreichen.

Bei der DtC Methode werden im Zuge der **Machbarkeitsstudie** mittels architektonischen, bauökonomischen als auch qualitativen Vorgaben die Zielkosten definiert. Dabei wird unter Verwendung der ecas benchmarks© Baukostendatenbank, mit Hilfe von Vergleichsprojekten, ein sog. Richtprojekt erstellt. Zusammen mit dem Gesamtkostenziel bilden die generierten Makrokennwerte (EKG) das Kostenkorsett, welches über die Projektdauer verfolgt wird - wie im Beispiel unten dargestellt.

Quick Links

- Ecas Building Cost Calculator
- Design to Cost DTC 12 Essentials
- LinkedIn - Ecas AG