

Baukredit Pflegezentrum Roswitha Pfäffikon

Antrag des Gemeinderates:

- a) Das aus dem Projektwettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt Tokio Hotel des Büros Halter Architekten AG, Rapperswil, für den Neubau des Pflegezentrums Roswitha in Pfäffikon ist auszuführen.
- b) Es wird ein Baukredit von brutto Fr. 31 520 000.– abzüglich Subventionen von ca. Fr. 5 767 000.– netto Fr. 25 753 000.– plus auflaufende Teuerung ab 1. April 2008 bewilligt.
- c) Die Finanzierung hat, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg zu erfolgen.
- d) Die Verzinsung und Amortisation erfolgt im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes.
- e) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht:

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 26. November 2006 wurde der Planungskredit für das Pflegezentrum Roswitha in Pfäffikon mit 3897 Ja- zu 1051 Nein-Stimmen angenommen. Bereits in der Botschaft für diesen Planungskredit wurde das Bedürfnis für ein zusätzliches Pflegezentrum mit ca. 60 Pflegeplätzen in der Gemeinde Freienbach ausgewiesen, gestützt auf

- das genehmigte Alterskonzept der Gemeinde Freienbach,
- die Entwicklung gemäss Einwohnerstatistik der Gemeinde Freienbach,
- die Richtwerte des Kantons Schwyz und des Bundes,
- die Bestätigung des kantonalen Amtes für Gesundheit und Soziales,
- die vorhandenen Plätze in der Seniorenpension Pfarrmatte in Freienbach und die Pflegewohngruppe Sidi in Pfäffikon.

Standort

Bereits mit dem vorgenannten Planungskredit wurde dem Standort auf der gemeindeeigenen Liegenschaft Roswitha, KTN 719 und KTN 1320, in Pfäffikon zugestimmt. Dies aufgrund

- der vielen Vorteile, welche diese Liegenschaft auszeichnen,
- der Tatsache, dass die Kosten für den Grundstückserwerb entfallen, weil das Land bereits seit 1975 im Eigentum der Gemeinde ist,
- allenfalls möglicher Erweiterungen.

Das Pflegezentrum Roswitha liegt nicht – wie vielfach üblich – abseits, sondern mitten im Dorf Pfäffikon, fast direkt neben dem Dorfplatz. So können die pflegebedürftigen, jedoch noch mobilen Bewohner selbst bei kleinsten Spaziergängen am Dorfleben teilnehmen. Sie können mit Begleitpersonen kleine Einkäufe machen, die Mediothek besuchen oder das Geschehen auf dem Dorfplatz verfolgen. Denn sie gehören zum Dorf, sind ein Teil des Dorfgeschehens. Ob am Markt oder bei anderen Anlässen, die Bewohner des Pflegezentrums Roswitha können mit ihren Angehörigen dabei sein. Durch diese Standortwahl werden die alten und pflegebedürftigen Menschen nicht ausgegrenzt, sondern ins Dorfleben einbezogen und integriert. Je länger Menschen am Alltagsgeschehen teilnehmen können, desto länger kann deren Selbstständigkeit erhalten werden. Auch für die Angehörigen der Pflegezentrumsbewohner ist es wichtig, dass ihre Angehörigen nicht abgeschoben werden, sondern ein Teil der Gesellschaft bleiben. Im Weiteren spielt die zentrale Lage im Dorf Pfäffikon auch eine wichtige Rolle in Bezug auf die Erreichbarkeit des Pflegezentrums für Angehörige, Besucher und das Personal.

Anonymer zweistufiger Architekturwettbewerb und Projekterarbeitung

Mit der Zustimmung der Stimmbürgerschaft zum Planungskredit wurde der Gemeinderat gleichsam beauftragt, den zweistufigen Architekturwettbewerb durchzuführen und die weiteren Planungsarbeiten für die Vorlage des Baukredits an die Hand zu nehmen. In der 1. Wettbewerbsstufe wurden 116 Projekte eingereicht, wovon durch die Wettbewerbsjury deren 13 für die 2. Wettbewerbsstufe zugelassen wurden. Ende Oktober 2007 konnte das Preisgericht die 13 Projekte der 2. Wettbewerbsstufe beurteilen und öffentlich ausstellen. Die Jury empfahl das Projekt im 1. Rang, Tokio Hotel des Büros Halter Architekten AG Rapperswil, weiter entwickeln und weiter bearbeiten zu lassen. In der Folge wurde dem Architekturbüro des Siegerprojekts der Auftrag zur Ausarbeitung des Bauprojekts erteilt. Gleichzeitig setzte der Gemeinderat die Planungskommission Pflegezentrum Roswitha ein mit dem Auftrag, den weiteren Verlauf der Planung zu begleiten. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde das Projekt fertig gestellt, die Baueingabe vorgenommen und ein detaillierter Kostenvoranschlag erarbeitet, sodass das Sachgeschäft Neubau Pflegezentrum Roswitha jetzt zur Abstimmung vorgelegt werden kann.

Projektbeschreibung

- Pflegezentrum mit 60 Pflegeplätzen, davon 10 Plätze in einer speziell angelegten Wohngruppe für Demenzpatienten
- Zentrale Lage im Ortskern von Pfäffikon
- Gebäudehülle und Haustechnik gemäss Minergie® Standard 2008
- Öffentlich zugängliche Cafeteria im Erdgeschoss
- Grosszügiger Dachgarten für die Bewohner

Städtebau und Architektur

Der Neubau des Pflegezentrums wird auf der Gemeindelienschaft Roswitha im Zentrum von Pfäffikon erstellt. Die bestehenden alten Gebäude werden abgebrochen. Das Grundstück an der Etzelstrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Einkaufsmöglichkeiten und Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr.

Der Baukörper nimmt in seiner volumetrischen Entwicklung die polygonale Grundstücksform mit einer mehrfach gestaffelten Form auf. In der Höhenentwicklung erscheint das Gebäude zur Etzelstrasse als viergeschossiger Körper, der sich über drei Geschosse bis auf zwei Geschosse im südlichen Bereich abstuft. Somit fügt sich das Gebäude in die strassenseitige Häuserfront ein und nimmt sich im Südwesten gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zurück. Der Haupteingang schliesst an die Etzelstrasse an und ist durch einen überdeckten Zugang gut ersichtlich. Ebenfalls über die Etzelstrasse erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage, wo sich die Parkplätze für Besucher und Personal, die Veloabstellplätze sowie die Vorfahrt für Krankentransporte befinden. Die Anlieferung erfolgt über die Oberdorfstrasse und ist somit räumlich vom Haupteingang getrennt. Die begrenzten Platzverhältnisse der Aussenräume im Erdgeschossbereich werden durch eine grosszügige Dachterrasse kompensiert.

Die Oberfläche der Fassade besteht aus einer Natursteinverkleidung wie in der Aussenperspektive dargestellt. Dieses homogene Fassadenmaterial fasst die vor- und zurückspringende Gebäudeform zu einer muralen Einheit zusammen. Die regelmässige Wiederholung gleicher Formate für Einzelfenster und Fensterbänder unterstützt diese einheitliche Ummantelung. Balkone, Erker und Vordächer akzentuieren Teilbereiche der Fassaden.

Nutzungen/Pflegebetrieb

Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Gemeinschaftsbereiche, sowie die Wirtschaftsräume und die Verwaltung. Neben dem Haupteingang an der

Etzelstrasse befindet sich eine öffentlich zugängliche Cafeteria. Sie bildet zusammen mit dem Mehrzweckraum, dem Begegnungsraum und dem Therapie- und Bastelraum einen flexibel nutzbaren Gemeinschaftsbereich, der sich entlang der Südostfassade über eine grosszügige Verglasung in der Gebäudeansicht abzeichnet. Die diesem Bereich zugeordnete Terrasse schafft den Bezug zur zentrumsnahen Öffentlichkeit. Durch einen Empfangsbereich gelangt man zu den weiteren Bereichen des Pflegezentrums. Mit der zentralen Anordnung der Lifte ergeben sich kurze horizontale Wegverbindungen zur vertikalen Verteilung. Die zwei Hauptgeschosse beinhalten je eine Pflegestation mit der gesamten notwendigen Infrastruktur. Im Attikageschoss ist die betreute Wohngruppe untergebracht, welche einen direkten Zugang zur Dachterrasse besitzt.

Auf den Stationsgeschossen sind die Zimmer durchgehend nach Südosten angeordnet, die vertikalen Erschliessungen und die Dienstbereiche dagegen liegen kernartig organisiert auf der Nordwestseite. Ein durchgehender Längskorridor erschliesst alle Zimmer. Durch die variierende Gebäudebreite verläuft der Korridor sowohl an der Fassade, als auch im Gebäudeinnern abgesetzt und an den geeigneten Stellen verbreitert er sich zu Aufenthaltsbereichen.

Fensterbänder, die sich an diesen Stellen über die Gebäudeecken ziehen, bieten Ausblicke in die Umgebung. So entstehen vielfältige Begegnungszonen auf den Geschossen, die differenzierte räumliche Qualitäten bieten. Die Zimmer sollen für unterschiedliche Bedürfnisse ein Angebot bieten. Es wird Einzelzimmer, Doppelzimmer und auf Wunsch auch Ehepaarzimmer geben. Jedes Geschoss verfügt über eine für alle Bewohner zugängliche Loggia. Ein Teil der Zimmer des 1. + 2. Obergeschosses wird mit ca. 6 m² grossen Balkonen erstellt.

Gebäudekonstruktion, -hülle und -technik

Das Pflegezentrum wird als Ortbetonkonstruktion in konventioneller Bauweise erstellt. Die Materialien für den Ausbau werden den anspruchsvollen Anforderungen eines Pflegebetriebs gerecht und sorgen für einen hohen Wohnwert. Überdies werden möglichst geringe Betriebskosten und ein ökologischer Energieverbrauch (erneuerbare Energien) bei bestmöglichem Raumkomfort angestrebt.

Das Gebäude wird nach dem neuen Minergie® Standard 2008 geplant und realisiert. Das bedeutet, dass noch 60% des gesetzlich zulässigen Heizwärmebedarfes benötigt wird. Dies wird durch den Einsatz

von sehr guten Dämmmaterialien bei den Aussenwänden, Dächern und Verglasungen erreicht. Des Weiteren wird mit dem Einsatz einer Ersatzluftanlage (kontrollierte Raumlüftung) der Wärmeverlust im Winter minimiert. Es ist vorgesehen, die notwendige Energie für die Fussbodenheizung und das Brauchwarmwasser mit einer Wärmepumpe zu erzeugen, die über Erdsonden oder Grundwassernutzung betrieben wird. Diese Energie kann im Sommer zusätzlich zur Gebäudekühlung benutzt werden. Auch die Abwärme der gewerblichen Kälte (Kälteanlagen Grossküche) geht nicht verloren, sondern wird für die Warmwasservorwärmung genutzt. Auf eine energieeffiziente Beleuchtung wird ebenfalls grossen Wert gelegt. Verkehrsflächen werden über Bewegungsmelder gesteuert, Gemeinschaftsräume werden mit einer tageslichtabhängigen Steuerung ausgestattet und die Beleuchtungskörper werden nach ihrer Energieeffizienz ausgewählt.

Weitere Module, wie eine Solaranlage für die Warmwassererzeugung und eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (produzierte Energie wird über einen Zähler gemessen und in das öffentliche Netz gespiessen) sind auf dem Gebäudedach geplant.

Raumprogramm

Das Raumprogramm, welches eine Grundlage für den Architekturwettbewerb bildete, wurde bereits mit der Zustimmung zum Wettbewerbskredit im Grundsatz gutgeheissen. Es wird folgendes Raumprogramm realisiert:

| | |
|-----------|---|
| UG | Tiefgarage Aufbahrungsraum Personalgarderoben Abstellräume Technikräume Werkstatt Hauswart Schutzraum/Lager |
| EG | Wäscherei Zentrale Grossküche Anlieferung/Abfallstelle Coiffeur Verwaltungsräume + Empfang Personal- + Besucher WC's Therapie- + Bastelraum Begegnungsraum Mehrzwecksaal Cafeteria |

1. + 2. OG

je 5 Doppelzimmer mit Bad
je 15 Einzelzimmer mit Bad,
davon je 7 mit eigenem Balkon
Aufenthaltsräume
Loggia
Geräte-, Lager- und Putzräume
je 2 Ausgussräume
je 1 Pflegebad
Stationszimmer
Personal-WC

Attika

2 Doppelzimmer
6 Einzelzimmer
Aufenthaltsräume
Loggia
Dachterrasse + überdeckter
Aussenbereich
Geräte-, Lager- und Putzräume
Ausgussraum
Pflegebad
Stationszimmer
Personal-WC
Personalraum

Allgemein

1 Personenlift (8 Personen)
1 Bettenlift

In einer planerisch möglichen Erweiterung des Pflegezentrums auf den Nachbarparzellen wären gemäss Wettbewerbsprojekt weitere 30 Pflegeplätze mit den entsprechenden Aufenthalts- und Essräumen, Stationszimmern, Pflegebädern, Ausgüssen, Lager-, Abstell-, Putzräumen und Personal-WC's realisierbar.

Die projektierte Tiefgarage umfasst 26 Parkplätze. Es wurde bewusst auf den Bau eines 2. Untergeschosses für die Autoparkierung verzichtet, weil

- die Gemeinde Freienbach Parkplätze in der Überbauung Huob mietet (gegenüber Neubau Pflegezentrum),
- für das Gemeindepersonal – so auch für die Mitarbeitenden des Pflegezentrums Roswitha – das Mobilitätsmanagement eingeführt ist,
- die Gemeinde 50 öffentliche Parkplätze in der künftigen Überbauung Verwo-Areal mieten wird (unabhängig vom Neubau Gemeindehaus),
- das Pflegezentrum Roswitha optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden ist (Busse und Bahn),
- allein schon die Geologie des untersuchten Baugrundes sehr hohe Kosten für ein 2. Untergeschoss erwarten lässt,
- ein 2. Untergeschoss auf der nicht einfachen Bau-parzelle inmitten bestehender Bauten zusätzliche, unverhältnismässige Baukosten verursachen würde.

Gebäudedaten

Das Neubauprojekt weist folgende Gebäudedaten auf:

- Grundstücksfläche: 2 644 m²
- Gebäudevolumen SIA 416: 22 900 m³
- Gebäudevolumen SIA 116: 24 800 m³
- 60 Pflegeplätze in 48 Zimmern, wovon 14 mit Balkon
- 26 Parkplätze in der Tiefgarage, 1 Arztparkplatz oberirdisch

Baukosten

Die Baukosten präsentieren sich gemäss Kostenvoranschlag des Büros Halter Architekten AG wie folgt:

| BKP | Arbeitsgattung | Fr. | Bemerkung |
|-----|-----------------------|--------------|----------------------|
| 0 | Grundstück | 0.- | gemeindeeigenes Land |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2 085 000.- | |
| 2 | Gebäude | 23 900 000.- | |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 644 000.- | |
| 4 | Umgebung | 582 000.- | |
| 5 | Baunebenkosten | 947 000.- | |
| 6 | Unvorhergesehenes | 1 700 000.- | |
| 9 | Ausstattung | 1 662 000.- | |
| 1-9 | Total | 31 520 000.- | |

Finanzierung

An den Bruttokosten von Fr. 31 520 000.- beteiligt sich der Kanton Schwyz voraussichtlich mit Fr. 5 767 000.-. Die Finanzierung erfolgt, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg. Vorerst kann aber die Finanzierung aus den flüssigen Mitteln der Gemeinde finanziert werden. Je nach gesamten übrigen Investitionsvolumen ist zu einem späteren Zeitpunkt mit Kreditaufnahmen zu rechnen. Die Baukosten werden im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes verzinst und amortisiert. Die Amortisation nach Finanzhaushaltsgesetz beträgt 8% vom Restbuchwert. Die interne Verzinsung richtet sich nach den aktuellen Marktverhältnissen und beträgt derzeit 3.5%. Bei einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ist linear mit Abschreibungen in der Höhe von Fr. 858 433.35 und internen Zinsen von Fr. 450 677.50 zu rechnen.

Im Bau- und Investitionsprogramm wurden vor dem Projektwettbewerb für das Pflegezentrum Roswitha ursprünglich brutto Fr. 20 000 000.- angenommen, was sich als offensichtlich viel zu tief erwies.

Die Differenz zu den seinerzeit grob angenommenen Baukosten erklärt sich insbesondere durch die Elemente

- Baugrund und Grundstücksverhältnisse,
 - unterirdische Parkplätze,
 - Synergienutzung durch zentrale Infrastruktur (Verwaltung, Küche),
 - Aufenthalt Dachterrasse für Bewohner und Wohngruppe (Terrasse und Loggien),
 - Ökologie/umweltfreundliche Energieerzeugung (Minergie® Standard 2008, Erdsonden, Solar-Warmwasser, Photovoltaik),
 - Gebäudeform: Struktur und Abwicklung, situationsbedingt,
 - Differenz Standard gemäss Vorgabe Amt für Soziales und Gesundheit des Kantons Schwyz von Fr. 320 000.- pro Pflegeplatz zu Standard Gemeinde Freienbach von Fr. 370 000.- pro Pflegeplatz,
 - Bauteuerung ab April 2006,
- welche zusätzliche Kosten von insgesamt ca. Fr. 9 250 000.- ergeben.

Sowohl das ausgereifte architektonische Konzept und die ökologischen Elemente des Neubaus, wie auch die Synergienutzung durch zentrale Infrastrukturen für beide Pflegezentren – Roswitha und Pfarrmatte – und der nachhaltige und erhöhte Ausbaustandard wurden durch den Gemeinderat gutgeheissen.

Zeitplan

Der Zeitplan bis zum Bezug des Neubaus präsentiert sich wie folgt:

- Abstimmung Baukredit 30. November 2008
- Baubeginn 2. Quartal 2009
- Bezug Neubau 2011

Betriebliches

Weil in Zukunft im Bereich Pflege und Alter zwei Häuser zu bewirtschaften sind, bearbeitete die Betriebskommission der Seniorenpension Pfarrmatte bereits im Vorfeld die Themenbereiche Trägerschaft und Kosten, Namensgebung, Betriebskonzept sowie Pflegewohngruppe Sidi. Die detaillierten Ergebnisse ermöglichten eine Beurteilung und daraus abgeleitet folgende Entscheidungen:

Trägerschaft und Kosten

Mit der jetzigen Trägerschaftsform ist die Gemeinde direkt zuständig und in der Verantwortung. Die heutige Trägerschaft könnte z.B. mit der Bildung einer Stiftung geändert werden. Nach Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der heutigen und anderer Trägerschaften folgte der Gemeinderat dem Antrag der Betriebskommission, den bisherigen Status als Teil der Gemeindeaufgaben unverändert beizubehalten. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Finanzierung der beiden Pflegezentren wie bisher zu gestalten und die Bewohner nicht zusätzlich zu belasten. Das bedeutet, dass

- die Gemeinde die Kosten für die Bewohner im Pflegezentrum Pfarrmatte und im Pflegezentrum Roswitha gleich hält,
- sich die Anpassung des Bewohnerbeitrages nach der Teuerung und nach den Leistungen der Krankenkassen richtet,
- die Gemeinde Defizite beider Pflegezentren, welche sich wegen den hohen Aufwendungen für Amortisation und interne Verzinsung zwangsläufig ergeben, über Steuereinnahmen finanziert.

Zusätzlich ist damit zu rechnen, dass in den ersten zwei Jahren durch die Minderauslastung des Pflegezentrums Roswitha und der teilstationären Pflege Sidi die Betriebsdefizite höher ausfallen werden.

Namensgebung

Die Bezeichnung Seniorenpension Pfarrmatte entspricht nicht mehr der eigentlichen Kernaufgabe Pflege. Die gesetzliche Vorgabe verlangt von der Gemeinde die Sicherung von Pflegeplätzen. In der Tat werden beide Häuser die Aufgaben als Pflegezentren leisten. Die Anlagen werden als Pflegezentren der Gemeinde Freienbach bzw. künftig mit Pflegezentrum Roswitha und Pflegezentrum Pfarrmatte bezeichnet.

Betriebskonzept

Für die beiden Pflegezentren der Gemeinde Freienbach – Roswitha und Pfarrmatte – wurde ein Betriebskonzept ausgearbeitet, welches vom Gemeinderat am 19. Juni 2008 genehmigt wurde. Darin sind die organisatorischen und betrieblichen Details für beide Pflegezentren geregelt. U.a. wird auch festgehalten, dass in den Pflegezentren öffentliche Cafeterias geführt werden und der Öffentlichkeit je ein Mehrzwecksaal zur Verfügung steht, deren Nutzung jedoch den Pflegebetrieb und das unmittelbare Umfeld nicht beeinträchtigen darf.

Organisation

Die Pflegezentren der Gemeinde Freienbach werden einer Betriebskommission und einer Leitung unterstellt. Der Standort der Gesamtleitung befindet sich künftig im Pflegezentrum Roswitha.

Pflegewohngruppe Sidi

Der Bedarf an stationären Pflegeplätzen ist mit dem Bau des Pflegezentrums Roswitha im Moment gedeckt. Tagesangebote sind aber weder in der Gemeinde Freienbach noch in der weiteren Region vorhanden und lassen die Angehörigen der Betroffenen permanent an die Leistungsgrenze kommen. Der Gemeinderat erwägt deshalb, im Rahmen einer Versuchphase die stationären Plätze der Pflegewohngruppe Sidi nach der Eröffnung des Pflegezentrums Roswitha in teilstationäre Tagesangebote z.B. für Alzheimerpatienten umzuwandeln. Dieser Schritt entspricht auch der Empfehlung des Altersleitbildes des Kantons Schwyz. Der Versuch wird nach 6 Jahren evaluiert.

Empfehlung

Der Bedarf für ein neues Pflegezentrum in der Gemeinde Freienbach ist ausgewiesen. Dies insbesondere auch im Hinblick auf die stete Zunahme junger Langzeitpatienten und der vernetzten Zusammenarbeit innerhalb der regionalen Pflegekommission Höfe in der ambulanten und stationären Pflege. Das zu realisierende Bauprojekt steht im Einklang mit den Vorgaben und Anforderungen des Amtes für Gesundheit und Soziales des Kantons Schwyz.

Die Gemeinden sind von Gesetzes wegen verpflichtet, die notwendigen Alters- und Pflegeheimplätze zur Verfügung zu stellen. Der Neubau des Pflegezentrums auf der Liegenschaft Roswitha in Pfäffikon ist als Ergänzung zum Pflegezentrum in der Pfarrmatte in Freienbach absolut notwendig und zweckmässig. Wird doch künftig die betriebliche Infrastruktur der beiden Pflegezentren und der Pflegewohngruppe Sidi kombiniert und gemeinsam genutzt. Mit dem vorliegenden Raumprogramm sind die heute absehbaren Bedürfnisse der Gemeinde Freienbach abgedeckt.

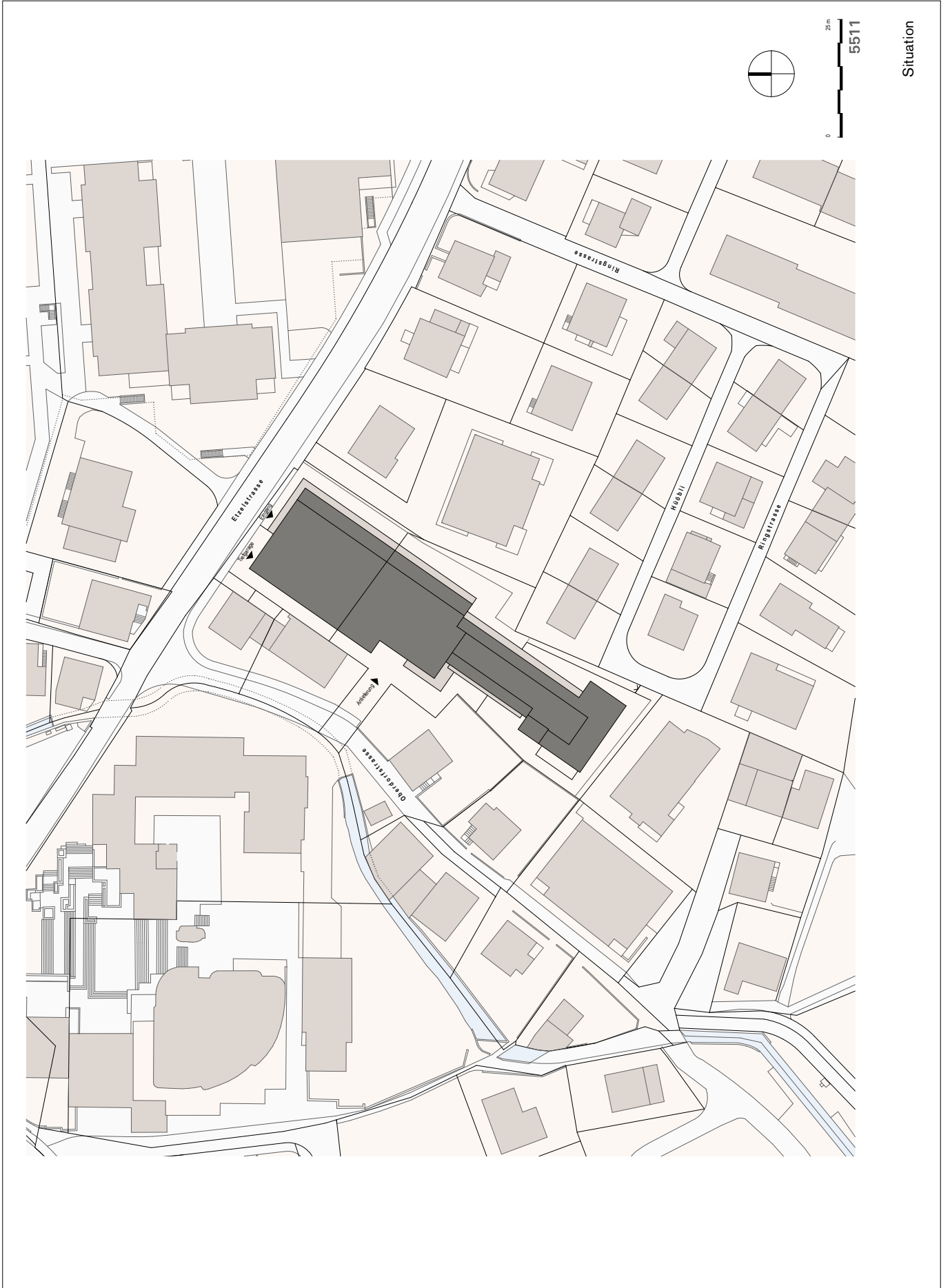
Mit dem Bau des Pflegezentrums Roswitha wird ein wichtiger Eckpfeiler in der Pflege- und Altersversorgung der Gemeinde Freienbach gesetzt. Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Baukredit zuzustimmen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Bau des neuen Pflegezentrums Roswitha in Pfäffikon und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

Aussenperspektive





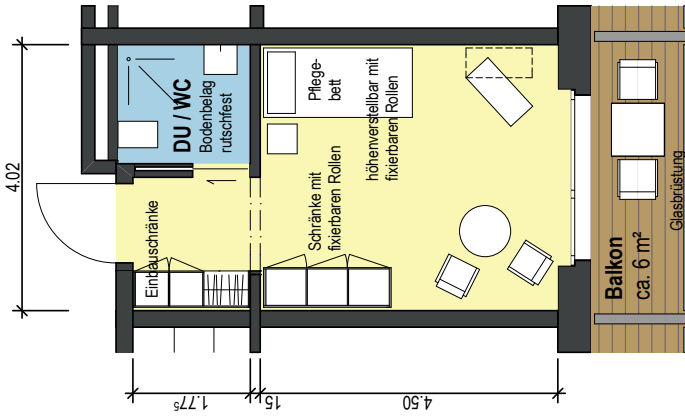
Situation



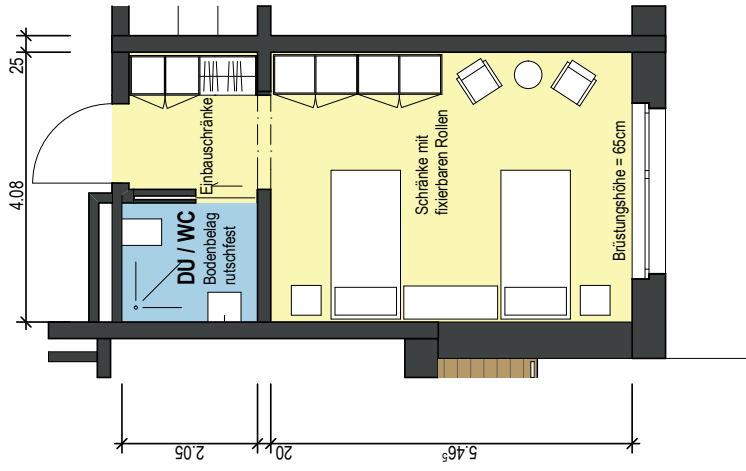
Perspektive Aufenthaltsraum Wohngruppe



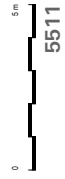
Perspektive Cafeteria

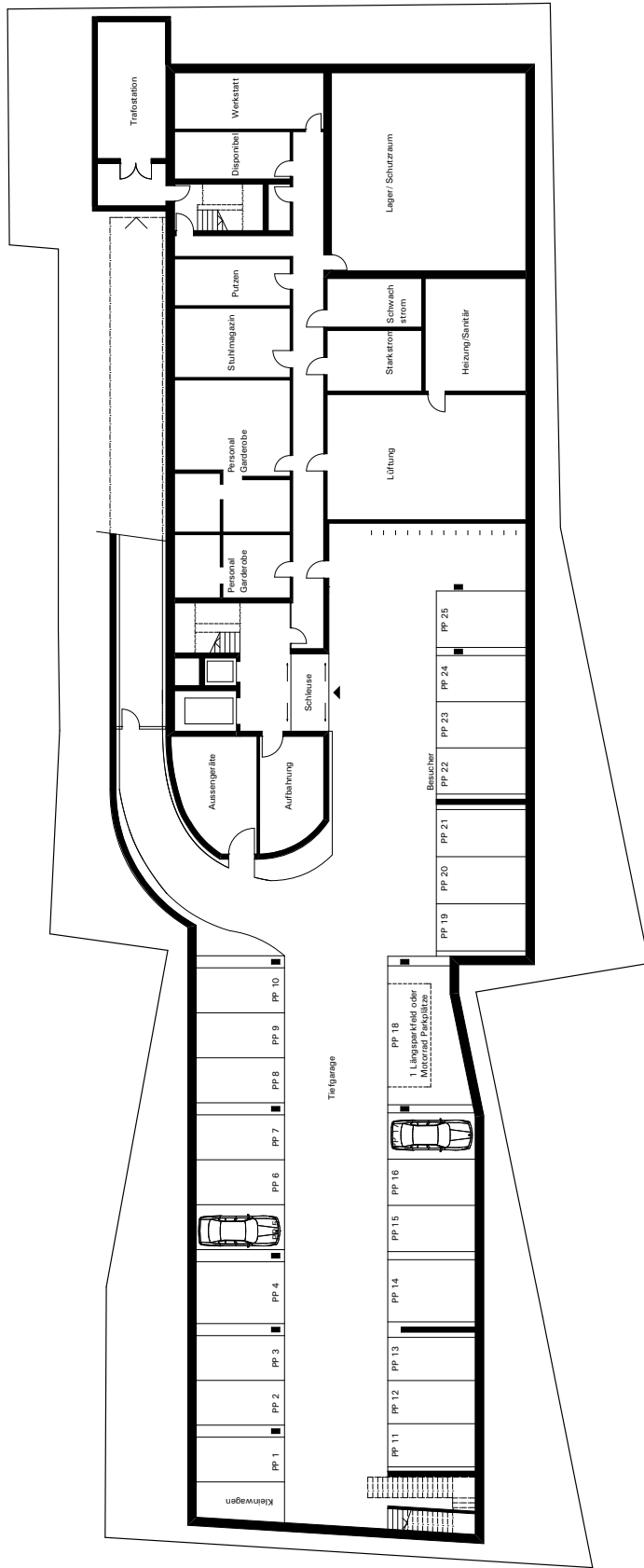


Einrichtungsvorschlag Einzelzimmer
ca. 26 m²



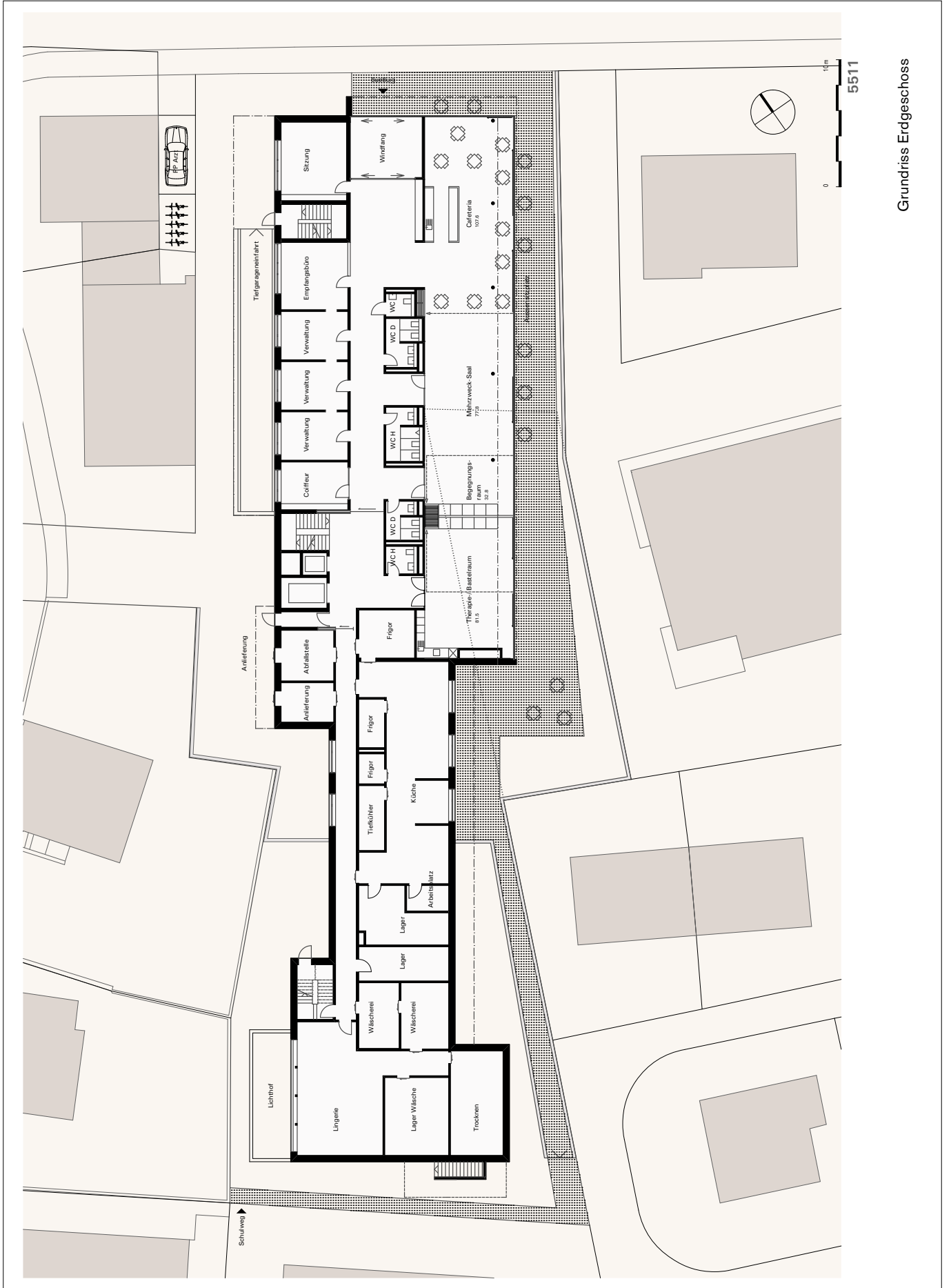
Einrichtungsvorschlag Doppelzimmer
ca. 31 m²



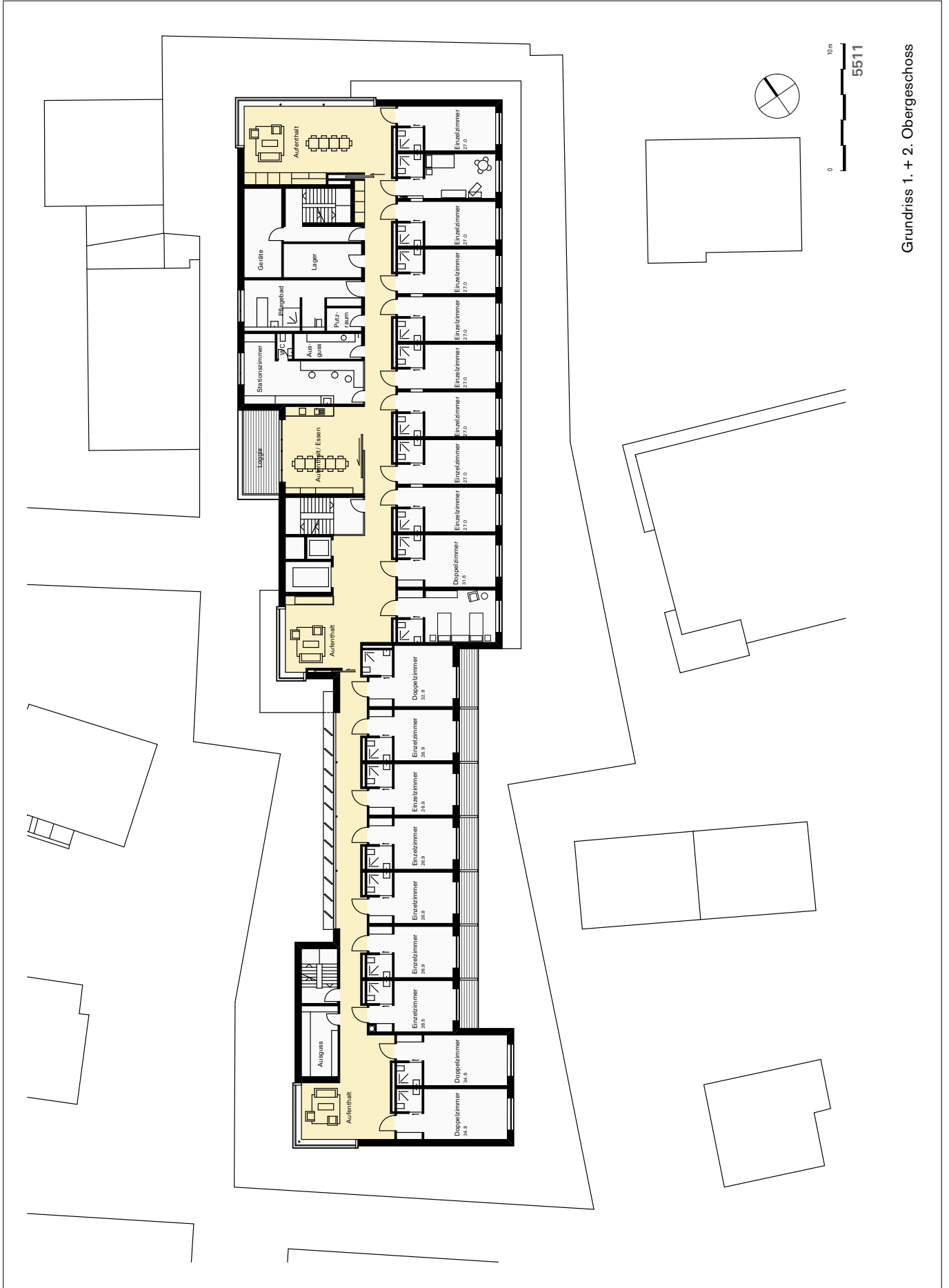


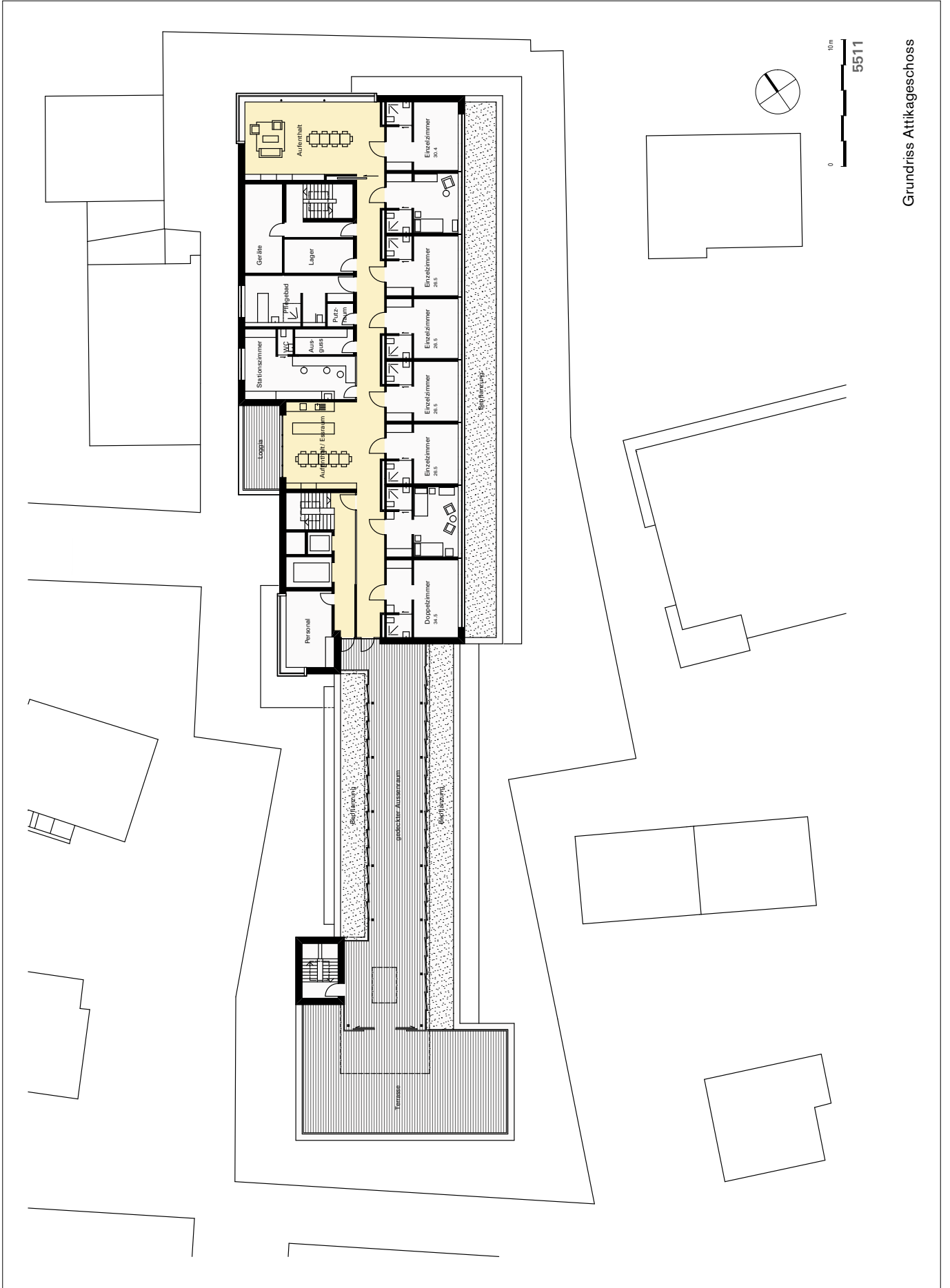
Grundriss Untergeschoss

5511

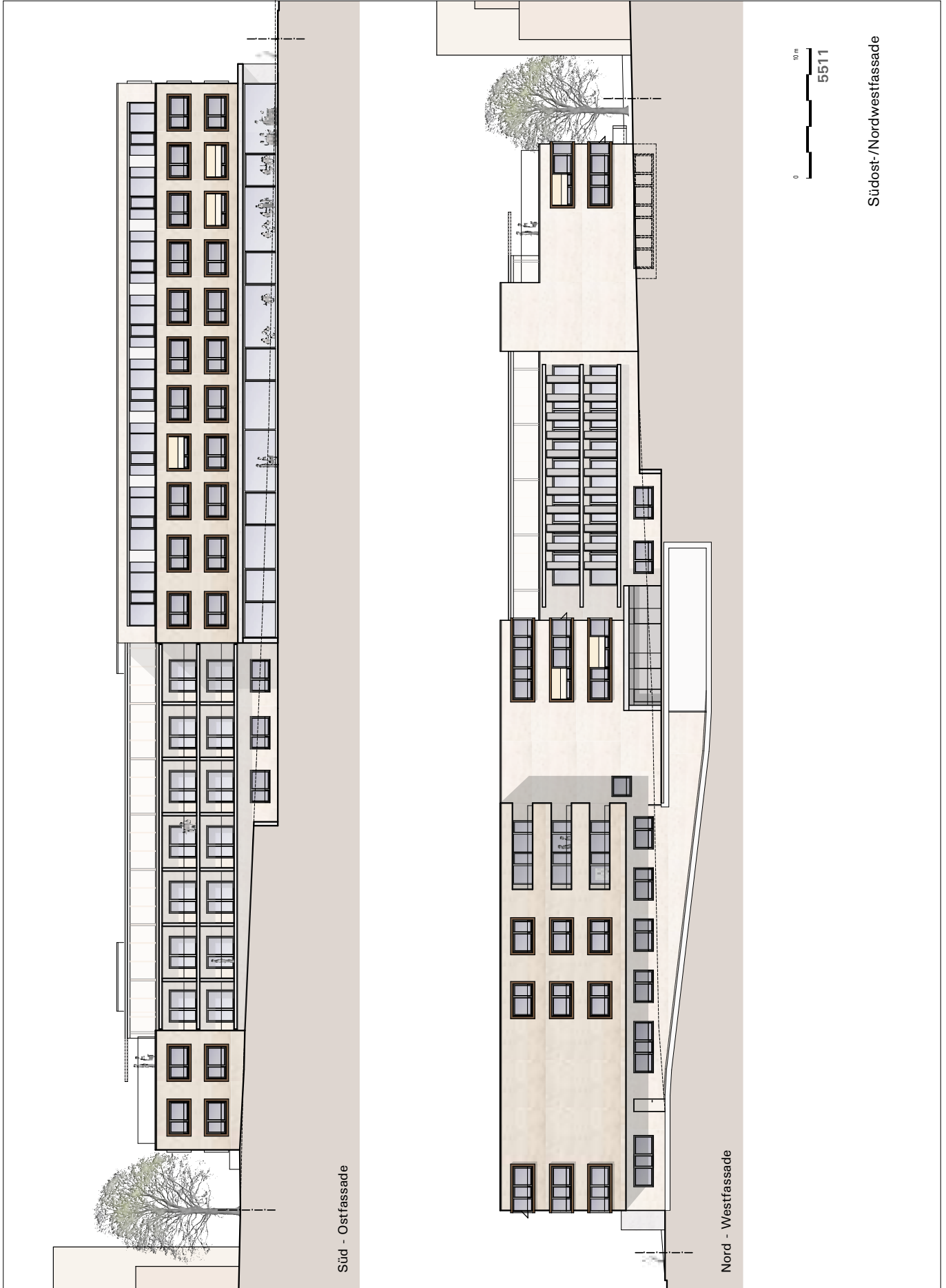


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Attikageschoss

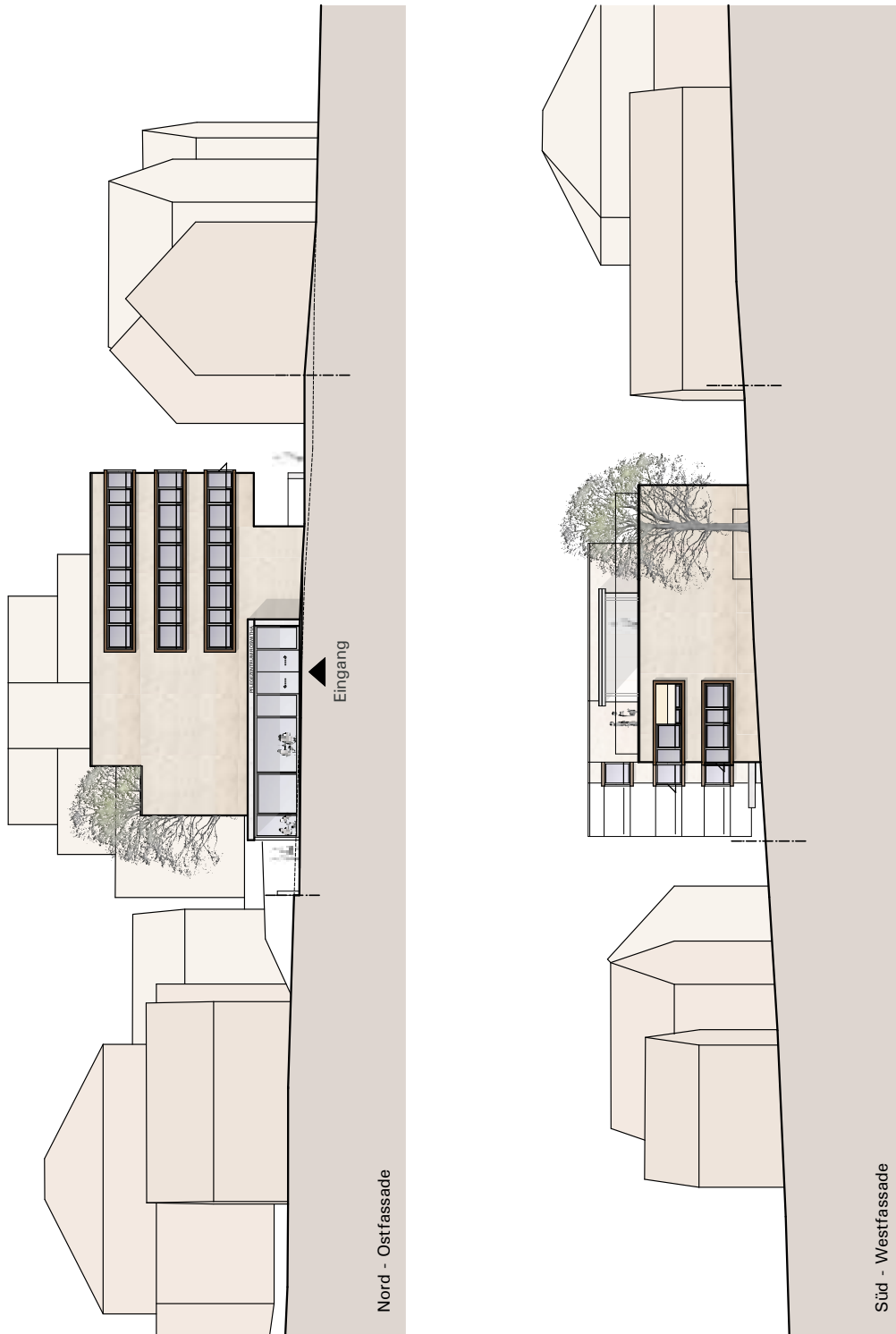


Süd - Ostfassade

Nord - Westfassade

0 10 m
5511

Südosst-/Nordwestfassade



Nordost-/Südwestfassade