

17.008 Neubau Geserhus, 9445 Rebstein

Studienauftrag Architektur / Landschaftsarchitekt

Ausschreibungsunterlagen / Wettbewerbsprogramm

02. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Informationen zum Projekt	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Vorbemerkung	3
1.3 Bezug der Unterlagen	3
1.4 Fragestellung	3
1.5 Ingress	3
2 Allgemeine Bestimmungen	4
2.1 Auftraggeberin / Ausschreibungsadresse	4
2.2 Organisation	4
2.3 Gremien	4
2.4 Verfahrensart und Beschaffungsform	4
2.5 Verfahrensentscheid und Rechtsmittel	5
3 Präqualifikation	6
3.1 Teilnahmeberechtigung und Bedingungen	6
3.2 Begehung	6
3.3 Entschädigung / zur Verfügung gestellte Unterlagen	6
3.4 Einzureichende Unterlagen für die Präqualifikation	6
3.5 Abgabe Bewerbungsdossier Präqualifikation	6
3.6 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen	6
3.7 Auswahl der teilnehmenden für den Studienauftrag	7
4 Studienauftrag	8
4.1 Ablauf, Termine	8
4.2 Bezug der Unterlagen für den Studienauftrag	8
4.3 Obligatorische Begehung und Bezug des Modells	8
4.4 Fragestellung und Fragebeantwortung	8
4.5 Zwischenbesprechung	9
4.6 Abgabe Studienarbeiten	9
4.7 Vorprüfung der eingereichten Beiträge	9
4.8 Schlusspräsentation	9
4.9 Beurteilung der eingereichten Beiträge	9
4.10 Optionale Bereinigungsstufe	10
4.11 Entschädigung	10
4.12 Weiterbearbeitung und Realisierung	10
4.13 Honorarberechnung und Nebenkosten	10
4.14 Urheberrecht	11
4.15 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens	11
5 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	12
5.1 Aufgabe des Studienauftrags	12
5.2 Raumprogramm	12
5.3 Zwingend einzuhaltende Rahmenbedingungen	12
6 Wettbewerbsunterlagen	14
6.1 Unterlagen für die Teilnehmer	14
6.2 Einzureichende Unterlagen	14
6.3 Genehmigung	15

1 Informationen zum Projekt

1.1 Ausgangslage

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf den Grundstücken an der Tannerstrasse 9 in 9445 Rebstein (Parz. Nr. 962 teilweise, 963 und 1356) ein neues Alters- und Pflegeheim auf Baufeld 1 (als Ersatz für das Bestehende), sowie eine neue Wohnüberbauung auf Baufeld 2 (am Ort des bestehenden Alters- und Pflegeheims) zu erstellen.

Zugleich soll aufgezeigt werden wie das Geserhus und die neuen Bauten besser zum Dorf erschlossen werden können.

Zu diesem Zweck wird ein **selektives Verfahren** (mit Präqualifikation) als nicht-anonymer Studienauftrag durchgeführt.

Es werden Teams bestehend aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro erwartet. Die Federführung liegt beim Architekturbüro.

Im 2014 / 2015 wurde eine Projektstudie in Auftrag gegeben um für die Weiterplanung einen Kostenrahmen erkennbar zu machen.

carnier gstöhl, Architektur und Bauberatung hat sich im Vorfeld mit dem Neubau beschäftigt und ist zur Teilnahme an diesem Architekturwettbewerb nicht zugelassen.

1.2 Vorbemerkung

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf des Verfahrens für die Phase „Präqualifikation“ und ist für die Teilnehmenden und die Veranstalterin grundsätzlich verbindlich.

1.3 Bezug der Unterlagen

Wettbewerbsprogramm, Teilnahmebedingungen und Zuschlagskriterien, Wettbewerbsgrundlagen, Informationen zum Bewerber können ab 09. Juli 2018 unter www.simap.ch. Vermerk «Studienauftrag Neubau Geserhus» heruntergeladen werden.

1.4 Fragestellung

Für die Präqualifikation ist keine Fragebeantwortung geplant. Fragen zum Verfahren werden weder mündlich noch schriftlich beantwortet.

1.5 Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin / Ausschreibungsadresse

Zweckverband Altersheim Geserhus
Tannerstrasse 15
CH-9445 Rebstein

2.2 Organisation

Die Organisation, Administration, Vorprüfung und Begleitung des Studienauftrags:

Gantenbein + Partner AG
Management am Bau
Hauptstrasse 22
CH-9445 9436 Balgach

Rolf Gantenbein

+41 071 228 30 90
rolf@gantenbein-partner.ch
www.gantenbein-partner.ch

2.3 Gremien

Das **Beurteilungsgremium** bewertet die eingereichten Bewerbungen im Rahmen des Studienauftrags vorgegebenen Kriterien.

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Sach- und Fachpersonen sowie beratenden Experten (diese nehmen die fachliche und technische Vorprüfung des Wettbewerbs vor) wie folgt zusammen:

Sach- und Fachpersonen (mit Stimmrecht)

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| • Andreas Eggenberger | Gemeindepräsident Rebstein (Vorsitz) |
| • Alexander Breu | Gemeindepräsident Marbach |
| • Irma Graf | Gemeinderätin Marbach |
| • Martin Krapfer | Gemeinderat Rebstein |
| • Hans Bereuter | Architekt, Rorschach |
| • Willi Lässer | Architekt, Diepoldsau |
| • Michael Carnier | Architekt, Widnau |

Interessenvertreter / Experten (ohne Stimmrecht)

- | | |
|-------------------|---|
| • Laurent Déverin | Heimleiter Geserhus Wohnen und Betreuen |
| • Rolf Gantenbein | Gantenbein + Partner AG, Bauherrenvertreter (Ersatz Sachpreisrichter) |
| • Martin Klausner | Landschaftsarchitekt, Rorschach |

Der Beizug von weiteren Sach- und Fachexperten bleibt dem Beurteilungsgremium ausdrücklich vorbehalten.

2.4 Verfahrensart und Beschaffungsform

Es wird ein **selektives Verfahren** (mit Präqualifikation) als nicht-anonymer Studienauftrag durchgeführt.

Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Die Angebotsunterlagen sind ebenfalls in Deutsch einzureichen. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

Der vorliegende Studienauftrag wird in Anwendung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen durchgeführt.

Der Studienauftrag gilt gemäss den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen, subsidiär SIA 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009)

Der Wettbewerb wird in folgenden Medien ausgeschrieben:

- SIMAP
- Kantonales Amtsblatt SG

2.5 Verfahrenentscheid und Rechtsmittel

Mit der Abgabe der Bewerbung anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Bei Streitfällen entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen.

Die Auftraggeberin teilt im Rahmen des Evaluationsverfahrens den Zuschlagsentscheid mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen diese Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Spisergasse 41, 9001 St. Gallen schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden. (Art. 15 IVöB)

3 Präqualifikation

3.1 Teilnahmeberechtigung und Bedingungen

Zur Teilnahme berechtigt sind Teams, bestehend aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro. Den Bewerbern bleibt freigestellt, weitere Fachleute für die Auftragsbearbeitung beizuziehen. Für die Auftraggeberin ergeben sich hieraus keine Verpflichtungen zur Beauftragung der weiteren hingezogenen Fachleute. Mehrfachnennungen unter den vorgeschlagenen Fachplanungsbüros sind im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens zulässig. In der Phase Studienauftrag sind keine Mehrfachteilnahmen erlaubt. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

Freiwillig beigezogene Fachplaner, die eine entscheidende, innovative und erkennbar zum Projekterfolg beigetragen haben, würdigt das Beurteilungsgremium im Bericht entsprechend. Hiermit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auch freiwillig beigezogene Fachplaner direkt beauftragt werden können.

3.2 Begehung

Im Rahmen der Präqualifikation findet keine Begehung des Projektgeländes statt. Eine obligatorische Begehung der Anlage ist für die ausgewählten Teilnehmer in der Studienphase vorgesehen.

3.3 Entschädigung / zur Verfügung gestellte Unterlagen

Die Teilnahme an der 1. Stufe / Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Für die Präqualifikation werden den Bewerbern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Ausschreibungsunterlagen / Wettbewerbsprogramm vom 02.07.2018
- Informationen zum Bewerber vom 02.07.2018
- Wettbewerbsgrundlagen vom 30.05.2018

3.4 Einzureichende Unterlagen für die Präqualifikation

Es sind folgende Unterlagen einzureichen

- Organigramm
- Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Formular Informationen zum Bewerber
- Referenzen gemäss Punkt E Informationen zum Bewerber

Es sind pro Team fünf Referenzen (3 Architektur und 2 Landschaftsarchitektur) einzureichen, die innerhalb der letzten 10 Jahre projektiert und realisiert worden sind. Mindestens eine der Referenzen des Architekturbüros muss ein realisiertes oder sich im Bau befindliches Projekt aus dem Alters- und Pflegebereich oder artverwandt sein mit einem Bauvolumen > CHF 8 Mio.

Zusätzlich und unaufgefordert eingereichte Unterlagen werden nicht bewertet.

Jedes Referenzprojekt ist mit je einem Blatt Format A3 einseitig bedruckt, weisses Papier zu dokumentieren. Die Projekte sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualität (auch ortsbaulich und architektonische Qualität) für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist.

Die Veranstalterin weist darauf hin, dass die Referenzen anhand des Inhaltes auf der eingereichten Dokumentation beurteilt werden.

3.5 Abgabe Bewerbungsdossier Präqualifikation

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind mit Vermerk „**Studienauftrag Neubau Geserhus**“ zu bezeichnen und müssen bis spätestens **Mittwoch 15 August 2018, 15.00 Uhr** Posteingang an das begleitende Büro zu erfolgen (das Datum des Poststempels ist nicht massgebend) oder dort abzugeben. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt.

Gantenbein + Partner AG
„**Studienauftrag Neubau Geserhus**“
Hauptstrasse 22
9436 Balgach

3.6 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen

Folgende Kriterien werden allgemein vorgeprüft:

- Fristgerechte Einreichung und Vollständigkeit der Unterlagen
- Erfüllung der Anforderungen zur Teilnahme am Projektwettbewerb.

3.7 Auswahl der teilnehmenden für den Studienauftrag

Die Auswahl von 5 - 7 Teilnehmern / Teams, die am Studienauftrag teilnehmen können, wird durch das Beurteilungsgremium aufgrund folgender Kriterien vorgenommen:

- Eignung der Bewerber bezüglich Aufgabenstellung und Leistungsfähigkeit
- Erfahrung und Kompetenz in der Projektierung und Ausführung von Bauten im Alters- und Pflegebereich oder artverwandten Bauten.
- Ortsbauliche und architektonische Qualität der Referenzobjekte

Die Auftraggeberin beabsichtigt, unter den Bewerbungen 1 - 2 Nachwuchsteams für die Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen. Die Nachwuchsbüros können sich ohne umfassende Erfahrung und ohne, dass ihre Referenzen alle Anforderungen erfüllen, bewerben. In den Unterlagen ist „Nachwuchsbüro“ zu vermerken. Folgende zwei Bedingungen sind zu erfüllen und durch beglaubigte Kopien entsprechend zu belegen.

- Das Alter aller geschäftsführenden Personen maximal 35 Jahre (Jahrgang 1983 oder jünger).
- Bestand des Unternehmens seit dem Jahr 2013 oder später.

Sämtliche Bewerber werden spätestens in der Kalenderwoche 38 / 2018 schriftlich mittels Verfügung über die Auswahl der Teilnehmer benachrichtigt.

4 Studienauftrag

09.07.2018	Start Bewerbung
15.08.2018	Abgabefrist Bewerbung
Bis 07.09.2018	Auswahl der Teilnehmer (Präqualifikation)
Bis 18.09.2018	Information der Teilnehmer über Auswahl
03.10.2018	Restliche Ausgaben der Unterlagen an Teilnehmer
Bis 16.10.2018	Obligatorische Begehung und Modellbezug
Bis 25.10.2018	Fragestellung (schriftlich)
Bis 05.11.2018	Fragenbeantwortung
KW 50 / 2018	Zwischenbesprechung
14. März 2019	Abgabe Pläne (Studie)
21. März 2019	Abgabe Modell
KW 14 / 15 2019	Schlusspräsentation
KW 15 / 2019	Beurteilung
KW 17 / 2019	Benachrichtigung Teilnehmer über das Resultat des Studienauftrags

4.2 Bezug der Unterlagen für den Studienauftrag

Die Unterlagen gemäss Kapitel 6.1 werden nur in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

4.3 Obligatorische Begehung und Bezug des Modells

Nach der Auswahl der Teilnehmer findet eine geführte Begehung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Geserhus und deren Umgebung statt.

Das Modell wird an der Begehung abgegeben.

4.4 Fragestellung und Fragebeantwortung

Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, Fragen zum Programm des Studienauftrags zu stellen. Die Fragen sind schriftlich per E-Mail an das begleitende Büro Gantenbein + Partner AG (zu Händen Rolf Gantenbein, rolf@gantenbein-partner.ch) zu stellen. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Programms zum Studienauftrag. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

4.5 Zwischenbesprechung

Es findet eine obligatorische Zwischenbesprechung statt, an welcher alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums (Experten, Fachleute und Sachbeauftragte) teilnehmen. An dieser Besprechung wird erwartet, dass zu folgenden Themen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert sowie Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden.

- Ortsbauliches Konzept
- Erschliessung ins Dorf
- Nutzungskonzept
- Aussenraumgestaltung

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im (Werkstattcharakter) gehalten werden und keine abschliessenden Pläne präsentiert werden. Die angedachten Gebäudevolumina sind als Modelleinsätze an die Zwischenbesprechung mitzubringen. Es wird ein Modell vor Ort vorhanden sein. Die Präsentation hat mittels Beamer zu erfolgen, wobei ein Satz Pläne vorhanden sein müssen. Den genauen Zeitpunkt wird allen vorgängig mitgeteilt. Es wird ein kurzes Protokoll verfasst und generelle, nicht projektbezogene Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer Gültigkeit haben allen Teilnehmer zugestellt.

4.6 Abgabe Studienarbeiten

Die Unterlagen sind bis **Donnerstag 14. März 2019, 15.00 Uhr** und das Modell bis **Donnerstag 21. März 2019, 15.00 Uhr** beim begleitenden Büro Gantenbein + Partner AG abzugeben. Alle Unterlagen sind mit der Auftragsbezeichnung „**Neubau Geserhus**“ und einem Kennwort (keine Nummern) zu bezeichnen.

Gantenbein + Partner AG
Hauptstrasse 22
9436 Balgach

Es gelten entweder das Abgabedatum oder das Datum des Poststempels. Auf eine Postzustellung des Gipsmodells ist auf Grund der Beschädigungsgefahr zu verzichten.

4.7 Vorprüfung der eingereichten Beiträge

Folgende Kriterien werden vorgeprüft:

Formelle Kriterien

- Fristgerechte Einreichung und Vollständigkeit der Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache der abgegebenen Unterlagen.

Materielle Kriterien

- Erfüllen der Studienauftragsaufgabe und des Raumprogramms
- Einhalten der Rahmenbedingungen
- Plausibilitätsprüfung der Wirtschaftlichkeit des Projektes

Werden formelle Kriterien nicht eingehalten, so wird der Beitrag von der Beurteilung ausgeschlossen.

4.8 Schlusspräsentation

Vor der Beurteilung der Beiträge findet eine Schlusspräsentation statt. Die Teilnehmer stellen ihre Studienarbeiten dem Beurteilungsgremium vor. Es wird erwartet, dass die Teilnehmer die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung aufzeigen und dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Präsentation hat mittels Beamer zu erfolgen wobei die Beurteilung anhand der abgegebenen Pläne erfolgt. Die Schlusspräsentation darf keine neuen Inhalte, die über den Inhalt der abgegebenen Pläne hinausgehen, umfassen. Der genaue Zeitpunkt wird vorgängig mitgeteilt.

4.9 Beurteilung der eingereichten Beiträge

Bei der Beurteilung gelten folgende Kriterien wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entspricht. Das Gremium wird eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

- Konzeptidee (ortsbauliches Konzept, Umgang mit Bestand, Nutzungs- und Erschliessungskonzept, Freiraumkonzept.
- Betrieb und Funktionalität (Zweckmässigkeit der Grundrisse, innere Organisation, Betriebsabläufe, Sicherheit, Flexibilität)
- Gestaltung (architektonischer Ausdruck, Qualität der Innen- und Aussenräume)
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit (Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten) und Realisierbarkeit
- Präsentation und Gesamteindruck des Teams

4.10 Optionale Bereinigungsstufe

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe überarbeiten lassen, um die in der engeren Wahl stehenden Projekte zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Die Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

4.11 Entschädigung

Für eine vollständig abgegebene Arbeit wird eine Entschädigung von **CHF 15'000.- exkl. MWST** entrichtet.

4.12 Weiterbearbeitung und Realisierung

Das Beurteilungsgremium wählt den besten Beitrag der verschiedenen Teams aus und empfiehlt diesen zuhanden der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung. Vorbehalten bleiben die privatrechtliche Einigung über den Honorarvertrag sowie die Abstimmung über den Baukredit.

Baufeld 1 (Neubau Alters- und Pflegeheim) und Baufeld 2 (Neubau Wohnüberbauung) kann an zwei verschiedene Teilnehmer / Teams vergeben werden und es besteht kein Anspruch auf einen Zuschlag für beide Baufelder.

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Freiwillig beigezogene Fachplaner, die eine entscheidende, innovative und erkennbar zum Projekterfolg beitragende Arbeit geleistet haben, würdigt das Beurteilungsgremium entsprechend im Bericht. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass auch freiwillig vom Gewinner beigezogene Fachplaner direkt beauftragt werden könnten.

Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Bauleitung des Vorhabens eine Drittfirma beizuziehen (max. 43.0% Teilleistung nach SIA 102). Dem Projektverfasser verbleiben somit mindestens folgende Teilleistungen für Architekturleistungen gemäss SIA 102 und gemäss SIA 105 für Landschaftsarchitekturleistungen im Umfang von 83.5%:

	Architektur	Landschaftsarchitektur
• 31 Vorprojekt	7.5%	12.0%
• 32 Bauprojekt, Detailstudien	17.0%	18.0%
• 33 Bewilligungsverfahren	2.0%	2.0%
• 41 Ausschreibungspläne	10.0%	16.0%
• 51 Ausführungsplanung	14.0%	15.0%
• 52 Gestalterische Leitung / Bauleitung	6.0%	16.0%
• 53 Dokumentation über das Bauwerk	0.5%	4.5%

Bei Auftragserteilung wird die Entschädigung für den Studienauftrag dem Honorar nicht angerechnet. Wobei das Siegerprojekt in einer Überarbeitungsphase optimiert wird. Dabei werden die Kritikpunkte des Juryberichts umgesetzt und es erfolgt ein Abgleich von Kostenrahmen und Projektvorschlag. Diese Überarbeitung ist Bestandteil der Phase 31 / Vorprojekt nach SIA 102 / 105 und wird nicht separat entschädigt.

4.13 Honorarberechnung und Nebenkosten

Architekturleistungen

Es dient die Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten 102, Ausgabe 2016, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) als Verhandlungsbasis für die Honorarberechnung der Architekturleistungen.

Anlagekosten Neubau Alters- und Pflegeheim ca. CHF 22'000'000.-

Anlagekosten Neubau Wohnüberbauung noch offen

Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über beide Projekte zusammen inkl. ev. Anpassungen und Ergänzungen.

Das heisst, die Honorare für die Objekte Baufeld 1 und 2 werden zusammen berechnet und entschädigt sofern diese nicht separat vergeben werden.

• n	Schwierigkeitsgrad V	1.1
• r	Anpassungsfaktor	1.0
• i	Teamfaktor	1.0
• s	Faktor für Sonderleistungen	1.0
• q	Leistungsanteil	57% (gemäss Leistungsbeschreibung Punkt 4.12)
• h	Stundenansatz	CHF 125.00 exkl. MWST
•	Koeffizienten Z1 und Z2	SIA-Werte zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung

Für die Umgebungsarbeiten, Möblierung, Ausstattung, Beleuchtungskörper und spez. Betriebseinrichtungen können 50% der honorarberechtigten Bausumme eingesetzt werden.

Landschaftsarchitekturleistungen

Es dient die Ordnung für Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitekten 105, Ausgabe 2014, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) als Verhandlungsbasis für die Honorarberechnung der Landschaftsarchitekturleistungen.

Aufwandbestimmende Baukosten Neubau Alters- und Pflegeheim ca. CHF 400'000.-

Aufwandbestimmende Baukosten Neubau Wohnüberbauung noch offen

Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über beide Projekte zusammen inkl. ev. Anpassungen und Ergänzungen.

Das heisst, die Honorare für die Objekte Baufeld 1 und 2 werden zusammen berechnet und entschädigt sofern diese nicht separat vergeben werden.

- n Schwierigkeitsgrad V 1.1
- r Anpassungsfaktor 1.0
- i Teamfaktor 1.0
- s Faktor für Sonderleistungen 1.0
- q Leistungsanteil 83.5% (gemäss Leistungsbeschrieb Punkt 4.12)
- h Stundenansatz CHF 125.00exkl. MWST
- Koeffizienten Z1 und Z2 SIA-Werte zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung

Für die Berechnung des Honorars wird die honorarberechtigte Bausumme (bewilligter KV +/- 5%) angenommen. Das Honorar kann als Pauschale vergeben werden. Eine Anpassung der Pauschale wird erst angezeigt, wenn die Honorarberechtigte Summe den angenommenen Wert um mehr als 10% übersteigt oder unterschreitet.

Fahr- und Reisespesen inkl. Arbeitszeit für An- und Rückreise werden nicht vergütet. Genereller Sitzungsort ist Rebstein oder in einem Umkreis von max. 20km des Projektes.

4.14 Urheberrecht

Die Urheberrechte an den Arbeiten verbleiben bei den Teilnehmern. Die Unterlagen der prämierten Wettbewerbsarbeiten gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die restlichen Projekte können innert 2 Monaten nach Ende der Wettbewerbsausstellung zurückgenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist verfügt die Veranstalterin.

4.15 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle Teilnehmer schriftlich mittels Verfügung über das Resultat des Studienauftrags orientiert. Das Ergebnis wird auf der Gemeindehomepage publiziert und an einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Der Jurybericht wird zu gegebener Zeit auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

5 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

5.1 Aufgabe des Studienauftrags

Der Perimeter des Studienauftrags umfasst zwei wesentliche Elemente: einen Ersatzbau für das bestehende Alters- und Pflegeheim (Baufeld 1), sowie einen Neubau für gehobeneres Wohnen (Baufeld 2 „Wohnen am Hang“) auf dem Grundstück des bestehenden Gebäudes. Der Studienauftrag erstreckt sich über beide Baufelder und innerhalb dieses Perimeters ist das Bauvolumen zu planen.

Das heutige Alters- und Pflegeheim umfasst 48 bewilligte Pflegeplätze und soll zukünftig 60 Pflegeplätze aufweisen die vom Kanton in die Pflegeliste aufgenommen werden.

Das bestehende Geserhus verfügt über einen grosszügigen und attraktiven Aussenraum mit viel Garten und Sitzmöglichkeiten. Dabei ist die Qualität der Aussenräume ebenso zu beachten wie eine gute Anbindung zum Dorf.

Beim „Wohnen am Hang“ ist aufzuzeigen wie das Grundstück des bestehenden Alters- und Pflegeheims sinnvoll mit Wohnungen architektonisch hochwertig überbaut werden kann. Es wird fürs Baufeld 2 ein Gestaltungsplan angestrebt um eine Umzonung auf W2 vorzusehen.

Es ist haushälterisch mit dem Boden umzugehen.

Eine ökologische Bauweise mit minimaler Belastung für die Umwelt ist dabei ebenso selbstverständlich wie eine hohe Wirtschaftlichkeit, die neben der Erstellung der Bauten auch den mittel- und langfristigen Unterhalt der Gebäude beachtet.

Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

Die Villa Tanner ist nicht Bestandteil des Studienauftrags.

5.2 Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm für das Alters- und Pflegeheim ist den Teilnehmerunterlagen gemäss Beilage zu entnehmen.

Für den Neubau / die Neubauten «Wohnen am Hang» sind Wohnungen zwischen 2.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen zu erstellen. Die Form Eigentum oder Miete wird noch offengehalten, wobei ein Mix von älteren und jüngeren Bewohner wünschenswert ist.

Eine mögliche Tiefgarage sollte für beide Baufelder gemeinsam erstellt werden.

5.3 Zwingend einzuhaltende Rahmenbedingungen

▪ Anforderungen an Pflegeabteilungen

Ältere, pflegebedürftige Menschen im Allgemeinen und Menschen mit psychogeriatrischen Erkrankungen – wie Demenz, Depressionen oder Angststörungen sind auf ein an ihre Bedürfnisse angepasstes bauliches Umfeld angewiesen. Eine sichere, klar strukturierte und altersgerechte Architektur ermöglicht ihnen die grösstmögliche Selbständigkeit trotz körperlicher, psychischer und kognitiver Einschränkungen. Dies ist einerseits für ihr Wohlbefinden und ihre Gesundheit von grosser Bedeutung. Hat aber auch einen direkten Einfluss auf den Betreuungsaufwand und damit auf die Betriebskosten. Dies alles ist von zentraler Bedeutung.

Die Organisation der Pflege soll in 3 Abteilungen à ca. 20 Bewohner erfolgen. Die Gesamtzahl der zu erstellenden Pflegeplätze ist im Raumprogramm vorgegeben.

▪ Anforderungen an die psychogeriatrische Abteilung

Psychogeriatrische Erkrankungen können sehr unterschiedliche Herausforderungen an eine Institution stellen. Besonders verbreitet sind Demenzerkrankungen.

Demenzen sind hirnanorganische Krankheiten, die zu einem Verlust an geistigen Funktionen führen und Verhaltensauffälligkeiten zur Folge haben können. Die verlorenen Funktionen werden, wenn möglich motorisch kompensiert, was sich in einem ausdauernden Bewegungsdrang äussern kann. Menschen mit schweren psychosozialen Behinderungen sollen segregativ, d. h. in einem räumlich abgetrennten Bereich betreut werden können. Ein dazu gehörender, natürlicher, räumlich ebenfalls abgetrennter Aussenbereich muss direkt aus der Demenzabteilung zugänglich sein.

Psychogeriatrische erkrankte Menschen halten sich nur selten in ihrem Zimmer auf, benutzen dagegen sehr intensiv die gemeinsamen Bereiche. Entsprechend sind die Zimmer minimal zu halten und Bewegungsflächen und Aufenthaltsbereiche dafür grosszügig und abwechslungsreich zu gestalten. Sackgassen sind zu vermeiden. Tageslicht hat bei der Betreuung demenziell erkrankten Menschen eine besonders grosse Bedeutung. Genauso wichtig sind auch Rückzugsmöglichkeiten und Reizabschirmung. Diese Ruheoasen sind im Allgemeinen sehr wichtig für alle Menschen mit psychogeriatrischen Erkrankungen, die Verhaltensauffälligkeiten zeigen.

- Behindertengerechtes Bauen

Es ist die SIA-Norm 500 zu hindernisfreien Bauten (Ausgabe 2009) zu berücksichtigen.

- Brandschutz

Die Brandschutznorm (Ausgabe Januar 2017) und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF sind zu beachten.

- Schutzraumbedarf

Pro Patientenbett ist ein Schutzplatz vorgeschrieben. Der Schutzraum kann in Friedenszeiten als Lager benutzt werden. Die Planung des Schutzraumes hat nach der technischen Weisung «Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime» zu erfolgen.

- Erschliessung

Eine verbesserte Erschliessung des Alterszentrums ist der grosse Knackpunkt in diesem Projekt. Da die Zufahrt vom Dorf sehr beschränkt ist, sind realisierbare Lösungen mit einer zusätzlichen Erschliessung (Fussgänger und ev. Lift) über die Parzellen Nr. 954, 955 und 965 aufzuzeigen.

- Nachhaltigkeit / Umweltschutz

Die Neubauten haben dem Minergie-Standard zu entsprechen, wobei keine Zertifizierung angestrebt wird. Auf den Gebäuden sind Photovoltaikanlagen vorzusehen. Die Anforderungen an eine sparsame und rationelle Energieverwendung, ein gutes thermisches Verhalten, eine hohe thermische Behaglichkeit und eine optimale Raumluftqualität sind zu erfüllen.

- Wegleitungen / Richtlinien

Die unten aufgeführten Wegleitungen gelten als Richtlinien.

- Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten, Merkblatt BWO und procap.
- Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, 2014.

- Bauvorschriften

Das Baureglement der Gemeinde Rebstein ist unter www.rebstein.ch/Verwaltung/reglemente/default.htm ersichtlich, sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz des Kanton SG.

6 Wettbewerbsunterlagen

6.1 Unterlagen für die Teilnehmer

Den Teilnehmern werden folgende Grundlagen per Download zur Verfügung gestellt:

- Programm Studienauftrag (pdf)
- Raumprogramm (pdf)
- Wettbewerbsgrundlagen (pdf)
- Nachweis Raumprogramm (xlsx)
- Situationsplan inkl. Höhenlinien (dxf / dwg)
- Gipsmodell 1:500, Grösse ca. 80 x 60 cm

6.2 Einzureichende Unterlagen

- Allgemeine Anforderungen

Die einzureichenden Unterlagen müssen dem Beurteilungsgremium ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Die beiden Baufelder müssen separat beurteilt werden können, somit dürfen die Unterlagen auch auf die Baufelder aufgeteilt werden.

- Einzureichende Pläne

Es dürfen maximal 6 Pläne pro Baufeld in Format A1 quer abgegeben werden. Alle Pläne 2-fach und zusätzlich als Verkleinerung in Format A3 (1-fach) mit grafischem Massstab versehen. Ungefaltet, in Mappe.

Folgende Elemente sind auf den Plänen darzustellen Den Teilnehmern werden folgende Grundlagen per Download zur Verfügung gestellt:

- Situationsplan 1:500 mit Freiraumgestaltung über beide Baufelder.
Gesamtkonzept mit Dachaufsicht der bestehenden und projektierten Bauten sowie der Freiraumgestaltung mit Zugängen, Parkierung, Anlieferung und zusätzlicher Erschliessung zum Dorf.
- Projektpläne 1:200
Alle für das Verständnis des Projekts notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Angaben der wichtigsten Gebäudekoten. In den Grundrissen sind die Nettoflächen in m² und die Zweckbestimmung der Räume sowie im Terrainanschlussgeschoss die nähere Umgebung sowie die angrenzenden Bauten einzuzeichnen.
- Detailplan 1:50
Das Pflege-Einzelzimmer ist für die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner ein zentrales Element. Der Grundriss soll aufzeigen, wie das Pflegezimmer möbliert und eingerichtet werden kann.
- Erläuterungsbericht

Erläuterungen sind auf dem Plan in Textform abzugeben:

- Organisatorisches und innerbetriebliches Konzept
- Ortbauliches, architektonisches und Freiraumkonzept
- Materialisierung und Konstruktion
- Aussagen zu Energie, Ökologie, Nachhaltigkeit

- Einzureichende Beilagen und Formulare

Folgende Beilagen und Formulare sind einzureichen:

- Nachweis Raumprogramm
Das Formular «Nachweis Raumprogramm» ist auszufüllen und einzureichen mit Angaben zu den projektierten Raumgrössen (Nutzfläche NF).
- Berechnung der Geschossflächen GF und Gebäudevolumen GV gemäss SIA 416 im Format A3 oder A4.
- Einzureichende digitale Pläne

Sämtliche Unterlagen sind in digitaler Form auf einem Datenträger CD-ROM oder Datenstick abzugeben.

- Modell 1:500

Die bestehenden und projektierten Bauten sowie die raumrelevanten Bäume sind auf der abgegebenen Modellgrundlage einfach, volumetrisch, einheitlich und in weisser Farbe darzustellen. Weitere oder eigene Modelle sind nicht zulässig.

6.3 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das vorliegende Programm verabschiedet.

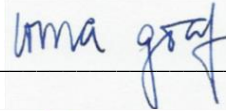
Andreas Eggenberger
Gemeindepräsident Rebstein, VRP Geserhus



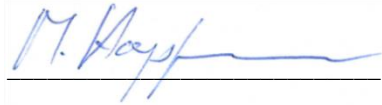
Alexander Breu
Gemeindepräsident Marbach, VR Geserhus



Irma Graf
Gemeinderätin Marbach, VR Geserhus



Martin Kapferer
Gemeinderat Rebstein, VR Geserhus



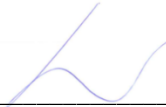
Hans Bereuter
Architekt



Michael Carnier
Architekt



Willi Lässer
Architekt



Martin Klausner
Landschaftsarchitekt



Laurent Déverin
Heimleiter Alters- und Pflegeheim Geserhus



Rolf Gantenbein
Bauherrenvertreter

