

Entwicklung Neubau Rütibühl Herrliberg

Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren

Programm



Auftraggeberin

Martin Stiftung, Erlenbach

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Zina Lindemann, Projektleiterin
Peter von Känel, Stv. Projektleiter, Qualitätskontrolle

Inhalt		
	1. Ausgangslage	5
	2. Aufgabe	8
	2.1 Zielsetzungen Projektstudienauftrag	8
	2.2 Situation Planungsperimeter	8
	3. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	10
	3.1 Art des Verfahrens	10
	3.2 Auftraggeberin	11
	3.3 Beurteilungsgremium	11
	3.4 Verfahrensleitung und Administration	11
	3.5 Teilnehmende Teams	12
	3.6 Entschädigung	12
	3.7 Weiterbearbeitung	12
	3.8 Anerkennung	13
	3.9 Rechtsschutz	14
	3.10 Streitfälle	14
	4. Verfahrensablauf	15
	5. Angaben Präqualifikation	16
	5.1 Teilnahmeberechtigung	16
	5.2 Unterlagen für die Präqualifikation	17
	5.3 Einzureichende Unterlagen	17
	5.4 Eignungskriterien	18
	5.5 Auswahl Teams	19
	5.6 Eingabe der Bewerbungsunterlagen	19
	5.7 Benachrichtigung der Teilnehmer	19
	6. Bestimmungen zum Projektstudienauftrag	20
	6.1 Objektbesichtigung / Abgabe Modell und Arbeitsunterlagen	20
	6.2 Fragenstellung und Beantwortung	20
	6.3 Zwischenbesprechung	20
	6.4 Abgabe und Vorprüfung	21
	6.5 Präsentationen und Beurteilung	21
	6.6 Öffentlichkeitsarbeit	21
	7. Arbeitsunterlagen	22
	8. Einzureichende Unterlagen	23
	8.1 Allgemein	23
	8.2 Schlussabgabe	23
	9. Beurteilungskriterien	26
	10. Rahmenbedingungen zur Aufgabenstellung	27
	10.1 Planungsperimeter	27
	10.2 Richtplan-Vorgaben	28
	10.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen	29
	10.4 Örtliche und energetische Rahmenbedingungen	31

11. Projektvorgaben	33
11.1 Zielgruppen	33
11.2 Bewohnerprofil	33
11.3 Nutzungsbeziehungen	34
11.4 Raumprogramm	37
11.5 Generelle Anforderungen an die Räume	40
11.6 Spezialräume und Räume mit besonderen Ansprüchen	43
11.7 Grundrisstypologie WOG F+M	44
11.8 Grundrisstypologie WOG D	45
11.9 Grundriss-Typologie WOG hfV	45
11.10 Aussen-/Innenbereich	46
12. Approximative Grobkostenschätzung	47
13. Genehmigung	48

1. Ausgangslage

Heim Rütibühl heute

Das Heim Rütibühl wurde 1952 von den Schwestern Elisabeth und Marianne Kappeler gegründet. Es liegt an idyllischer und ruhiger Lage am Waldrand hoch über Herrliberg. Der Ausblick reicht von den Berner Alpen bis zum Säntis.

Bis am 31.12.2015 wurde das Heim vom Verein Heim Rütibühl geführt. Seit dem 1. Januar 2016 gehört das Rütibühl zur Martin Stiftung. Im Rütibühl leben zurzeit 24 Frauen mit einer kognitiven Behinderung in 3 Wohngruppen. Mehr als die Hälfte der Bewohnerinnen ist über 65 Jahre alt.

Hintergrund für die Zusammenführung mit der Martin Stiftung war eine notwendige Neuorientierung für das Betreuungsangebot im Rütibühl. Der ehemalige Verein Heim Rütibühl hat im Zusammenhang mit der Erkenntnis, dass sich die bestehenden Gebäude mit ihrer Infrastruktur für eine moderne und professionelle Betreuung und Begleitung nicht mehr eignen, umfangreiche Abklärungen gemacht. Er kam zum Schluss, dass der Standort für ein klassisches Betreuungsangebot für Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung ungeeignet ist. Diese wollen heute Teil der Gesellschaft sein, mitten in einer Gemeinde oder einer Stadt leben und sich am gesellschaftlichen Leben beteiligen.

Der Standort eignet sich hingegen auf ideale Art und Weise für Wohn- und Beschäftigungsangebote für Menschen mit besonderen Bedürfnissen: für Menschen, denen eine reizarme und naturnahe Umgebung Entlastung und Sicherheit bietet. Auf diesem Hintergrund hat die Martin Stiftung, in enger Zusammenarbeit mit dem Verein Heim Rütibühl und in Absprache mit dem für die Angebote für erwachsene Menschen mit Behinderung zuständigen Sozialamt des Kantons Zürich ein Betriebskonzept erarbeitet, das folgende Angebote im Rütibühl vorsieht (vgl. dazu auch das Betriebskonzept in der Beilage zum Wettbewerbsprogramm):

Eckpfeiler des neuen Betriebskonzepts

Ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderung und Demenz mit 10 Plätzen: Menschen mit einer kognitiven Behinderung, insbesondere mit Trisomie 21, haben ein viel grösseres Risiko in Bezug auf eine dementielle Entwicklung im Alter. Die heutigen Einrichtungen verfügen jedoch nicht über eine geeignete Infrastruktur mit weglauf-gesicherten Räumlichkeiten, mit reizarmen und ruhigen Orten, mit Innen- und Aussenräumen, die es den Betroffenen erlauben, ihrem Bewegungsdrang in einem sicheren Rahmen nachzugehen.

Ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderung mit herausforderndem Verhalten mit 6 Plätzen: Es handelt sich dabei vor allem um Menschen mit starken Formen von Autismus, die sich selber und andere gefährden. Sie sind darauf angewiesen, in

einer möglichst reizarmen Umgebung zu leben, mit einem klaren, durchstrukturierten Rahmen und Tagesablauf. Alles Neue, Unvorhergesehene, von der Norm Abweichende kann massive Ängste und Unsicherheiten und entsprechende (selbst-)zerstörerische Verhaltensweisen auslösen. Das erfordert eine spezielle Infrastruktur: Weglaufgesichert; Vermeidung von Verletzungsgefahren (z.B. Vermeidung von Kanten in den Räumen); Räume, die bei einer Eskalation ein „wieder zu sich kommen“ ermöglichen; reizarme Räume, die Schritt für Schritt gemäss den Bedürfnissen der einzelnen Person möbliert werden können (vom Raum mit nur einer Matratze bis zu einem klassisch möblierten Raum mit Bett, Schrank und Schreibtisch); Räume mit technischen Infrastrukturen, die die Sicherheit des Fachpersonals gewährleisten.

Ein Wohnangebot (zwei Wohngruppen) für die Frauen, die bisher im Rütibühl gewohnt und dort ein vertraglich abgesichertes Wohnrecht haben mit 17 Plätzen. Das Rütibühl bedeutet für diese Frauen Heimat. Es ist ihr zu Hause seit vielen, vielen Jahren und sie sollen an diesem Ort ihren Lebensabend verbringen können. Für die nächsten 10 Jahre wird dies deshalb ein eher klassisches Betreuungsangebot sein, mit dem Schwerpunkt auf eine Begleitung von älteren Frauen und neu auch Männern. Die Trägerschaft geht aber davon aus, dass auf Grund des zunehmenden Bedarfs diese Räumlichkeiten schrittweise dem Angebot für Menschen mit Behinderung und Demenz angegliedert werden.

Ergänzend zu diesen Wohnangeboten wird es im Rütibühl auch Arbeits- und Beschäftigungsangebote für die dort lebenden Menschen geben (33 Plätze). Primäre Ziele dieser Angebote sind der Erhalt vorhandener individueller Ressourcen und Fähigkeiten im handwerklichen, persönlichen und sozialen Bereich sowie die Stabilisierung in Krisensituationen und der schrittweise Aufbau des Selbstbewusstseins und des Selbstwertes bei den einzelnen Personen.

Hohe Ansprüche für den zukünftigen Neubau

Die Martin Stiftung will am Standort Rütibühl zukunftsweisende Angebote für Menschen mit hochspezialisiertem Betreuungsbedarf realisieren. Entsprechend komplex sind die Anforderungen an die Räume und die Infrastruktur. Die finanziellen Möglichkeiten orientieren sich an den Richtlinien des kantonalen Sozialamts. Die Trägerschaft freut sich auf stimmige Wettbewerbsprojekte für ein aussergewöhnliches Bauvorhaben an einmaliger Lage.



Weitblick vom Rütibühl gegen Süden



Blick auf das heutige Rütibühl von Südosten ab der Rütibühlstrasse



Blick auf den nahegelegenen Weiler Rütihof

2. Aufgabe

2.1 Zielsetzungen Projektstudienauftrag

Richtprojekt als Grundlage
für den Gestaltungsplan und
das Bauprojekt

Basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wird ein Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Ziel ist es, die Bedürfnisse und Vorstellungen der Martin Stiftung zu erfassen und im Rahmen eines Projekts umzusetzen. Mit dem Projektstudienauftrag soll aufgezeigt werden, wie an dieser landschaftlich empfindlichen Lage eine betrieblich und architektonisch überzeugende Bebauung mit einer guten Einbettung der Bauvolumen in die Landschaft und hochwertigen Aussenräumen aussehen soll.

Das Siegerprojekt des Projektstudienauftrages soll anschliessend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt werden, welches die Grundlage für einen neuen privaten Gestaltungsplan und für das spätere Bauprojekt bilden wird.

Der Gestaltungsplan sichert bzw. schafft die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Siegerprojekts samt der Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

Mit Abschluss des Gestaltungsplans können die Realisierungsschritte schliesslich eingeleitet werden. Ziel ist es, den Neubau im Jahr 2022/23 zu beziehen.

2.2 Situation Planungsperimeter

Umgebung

Der Planungsperimeter liegt an einer exponierten, gut einsehbaren Lage am Pfannenstil. Von der nördlich verlaufenden Forchautobahn biegt man über die Forchstrasse links ab und erreicht nach ungefähr 500 m das Heim Rütibühl. Auch über die Rütibühlstrasse von Herrliberg via Hof kann das Heim erreicht werden. Diese Zufahrt ist aber untergeordnet und aufgrund der Strassenbreite und -neigung nicht als Zufahrtsweg zu empfehlen. Auf dem rund 703 m ü. M. gelegenen Anwesen geniesst man einen phänomenalen Ausblick über den Zürichsee, zum Zimmerberg und in die Innerschweizer Alpen.



3. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Art des Verfahrens

Submissionsform

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen und dem GATT/WTO-Übereinkommen. Die Ausschreibung richtet sich nach den Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und der Submissionsverordnung des Kantons Zürich. Die Wettbewerbsbestimmungen ergeben sich aus dem vorliegenden Dokument. Es wird kein SIA-konformes Verfahren durchgeführt. Das Verfahren weicht von der SIA Ordnung 143 in folgenden Artikeln ab:

- Art. 17 Entschädigung
- Art. 10.4 Beurteilungsgremium, Mehrheit Fachleute
- Art. 10.6 Beurteilungsgremium, Ersatzmitglieder

Ansonsten gilt die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009).

Selektives Verfahren

Es wird ein Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt:

1. Schritt: Präqualifikation

- Ziel: Auswahl von maximal 6 gut geeigneten Planerteams, davon 1 geeignetes Nachwuchsteam. Die Team-bildung setzt sich zusammen aus:
Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauingenieuren und HLKSE-Ingenieuren.

2. Schritt: Nicht anonymer Projektstudienauftrag

- Ziel: Abgabe eines überzeugenden Projektvorschlags, welcher als Grundlage für das Richtprojekt, den Gestaltungsplan und für die Erarbeitung eines Bauprojekts und die Realisierung dient.

Verfahrenssprache

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

3.2 Auftraggeberin

Kontakt

Auftraggeberin des Projektstudienauftrags:

Martin Stiftung

Im Bindschädler 10
8703 Erlenbach

In Vertretung von:

Jürg Hofer, Direktor Martin Stiftung, Mitglied der
Baukommission

Nicole Rode, Bereichsleiterin Rütibühl,
Mitglied der Baukommission

3.3 Beurteilungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder Fachpreisrichter

noch offen: Vorsitz Beurteilungsgremium

- Peter Ess, Architekt FH/SIA, ehem. Direktor Hochbauamt Stadt Zürich
- Beat Jordi, dipl. Arch. ETH BSA SIA, ADP Architekten
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin, FH BSLA SIA, Müller Illien Landschaftsarchitekten
- Zina Lindemann, Dr. sc. techn. dipl Arch. ETH SIA, Suter von Känel Wild AG

Sachpreisrichter

- Irene Ritz, Mitglied Stiftungsrat Martin Stiftung
- Mario de Capitani, Vizepräsident Stiftungsrat, zuständig für Immobilien
- Jürg Hofer, Direktor Martin Stiftung
- Nicole Rode, Bereichsleiterin Martin Stiftung

Beratende Stimmen / Experten

- Beatrix Zeidler, Fachleiterin Gesundheit und Agogik
- Ueli Zolliker, Leiter Wohnheim Frankenthal
- Jürg Scheidegger, E'xact Kostenplanung AG, Worb
- Christoph Bollinger, 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur, Energiekonzept

3.4 Verfahrensleitung und Administration

Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation, Begleitung und Moderation des Verfahrens sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgen durch:

Suter • von Känel • Wild • AG

Zina Lindemann / Peter von Känel

Förrlibuckstrasse 30 / 8005 Zürich

zina.lindemann@skw.ch / peter.vonkaenel@skw.ch

3.5 Teilnehmende Teams

Planungsteams

Die Planungsteams für das Studienauftragsverfahren setzen sich aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauingenieuren und HLKSE-Ingenieuren zusammen. Die Federführung liegt beim Architekten.

Fachplaner

Weitere Spezialisten aus anderen Fachrichtungen können nach Bedarf beigezogen werden. Diese sind aber separat zu submittieren.

3.6 Entschädigung

Pauschale Entschädigung

Jede vollständig und rechtzeitig abgelieferte Projektstudie, die die Anforderungen gemäss Programm erfüllt und zur Beurteilung zugelassen wird, erhält eine Entschädigung von pauschal Fr. 30'000.- (inkl. Nebenkosten und inkl. MwSt.).

3.7 Weiterbearbeitung

Absicht

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das siegreiche Verfassersteam (Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieur und HLKSE-Ingenieur) mit den weiteren Planungsaufgaben für die Projektierung und Realisierung zu beauftragen.

- Bereinigung/Weiterentwicklung des Projektvorschlages aus dem Studienauftrag zu einem Richtprojekt
- Mitwirkung bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans
- Nach Genehmigung des Gestaltungsplanes Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts und Erlangung einer Baubewilligung
- Nach Rechtskraft der Baubewilligung werden mindestens die Aufträge für die Ausarbeitung des Ausführungsprojekts und die gestalterische Leitung erteilt.

Die Weiterbearbeitung steht unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das Vorhaben erforderlichen Bewilligungen, der Kreditgenehmigung entsprechender Organe, der Entscheide der Trägerschaft und der Bewilligung des privaten Gestaltungsplans.

Die Auftraggeberin möchte sich die Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Bauleitungsbüro oder einem Generalunternehmer offenhalten.

Leistungsanteil Architektur	Das Architekturbüro des Siegerprojekts soll, vorbehaltlich der Vertragsverhandlungen, mit 64.5% Leistungsanteil nach SIA 102, Ausgabe 2014, beauftragt werden. Die detaillierte Auflistung der Leistungsanteile und Schlüsselfaktoren finden sich auf dem Beiblatt (J) der abzugebenden Unterlagen.
Leistungsanteil Landschaftsarchitektur	Das Landschaftsarchitekturbüro des Siegerprojekts soll, vorbehaltlich der Vertragsverhandlungen, mit 64.5% Leistungsanteil nach SIA 105, Ausgabe 2014 beauftragt werden. Die detaillierte Auflistung der Leistungsanteile und Schlüsselfaktoren finden sich auf dem Beiblatt (J) der abzugebenden Unterlagen.
Leistungsanteile Bauingenieur- und HLKSE-Ingenieurwesen	Das Bauingenieur- und das HLKSE-Ingenieurbüro des Siegerprojekts sollen, vorbehaltlich der Vertragsverhandlungen, mit je 100% Leistungsanteilen nach SIA 103, Ausgabe 2014 bzw. SIA 108, Ausgabe 2014 beauftragt werden. Die detaillierte Auflistung der Leistungsanteile und Schlüsselfaktoren finden sich auf dem Beiblatt (J) der abzugebenden Unterlagen.
Ausweitung Leistungsumfang	Bei Eignung und gegenseitiger Einigung hinsichtlich der vertraglichen Bedingungen ist eine Ausweitung des Leistungsumfangs möglich.

3.8 Anerkennung

Ausschluss	<p>Wenn die Mehrheit des stimmberechtigten Beurteilungsgremiums dies beschliesst, kann ein Team ausgeschlossen werden, wenn es gegen wesentliche formale oder inhaltliche Kriterien des Programms verstösst.</p> <p>Ein ausgeschlossenes Team hat kein Anrecht auf die Pauschalentschädigung.</p>
Verbindlichkeitserklärung	Mit der Teilnahme am Projektstudienauftrag verpflichten sich die Teams und die Veranstalterin zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben des Programms, der Fragenbeantwortung sowie der Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Beurteilungsgremiums und der Veranstalterin haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

3.9 Rechtsschutz

IVöB massgeblich

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB des Kantons Zürich.

Rechte

Mit der Zahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern.

Der Auftraggeberin steht das Recht zu, die Ergebnisse des Studienauftrags als Grundlage für die bau- und planungsrechtliche Umsetzung zu verwenden.

3.10 Streitfälle

Gerichtsstand

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Der Gerichtsstand ist Herrliberg.

4. Verfahrensablauf

Übersicht Termine

- Konstituierung Mitglieder Beurteilungsgremium 25. April 2018
- Lesung Programmentwurf und Programmverabschiedung 14. Juni 2018
- Ausschreibung Präqualifikation auf simap.ch 17. August 2018
- Eingabe und Erfassung der Bewerbungen bei der Verfahrensleitung 20. September 2018
- Beurteilung der Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium, Wahlvorschlag zuhanden der Stiftung 4. Oktober 2018
- Beschluss des Stiftungsrats über Teilnahme der Teams 9. Oktober 2018
- Zusage an die Teams zur Teilnahme 11. Oktober 2018
- Begehung und Ausgabe der Unterlagen inkl. Modell 24. Oktober 2018
- Fragenstellung 7. November 2018
- Fragenbeantwortung 21. November 2018
- Zwischenbesprechung Konzeptentwürfe 19. Dezember 2018
- Formulierung Empfehlungen je Team für Weiterbearbeitung 18. Januar 2019
- Abgabe Projektvorschläge durch Teams 15. März 2019
- Abgabe des Modells 22. März 2019
- Vorprüfung Projekte 28. März 2019
- Präsentationen Teams und Beurteilung Projekte (1. Jurytag) 29. März 2019
- 2. Jurytag mit Kostenplaner und Energieexperte 5. April 2019
- Bericht des Beurteilungsgremiums 24. April 2019
- Vorstellung Resultat und Zuschlagsverfügung durch Stiftungsrat 30. April 2019
- Rekursfrist Zuschlagsverfügung 13. Mai 2019
- Rechtskraft Zuschlagsverfügung 23. Mai 2019
- Vorstellung Gemeinde und Anwohner, öffentliche Ausstellung mit Apéro ca. Ende Mai 2019

Öffentlichkeitsarbeit

5. Angaben Präqualifikation

5.1 Teilnahmeberechtigung

Sitz in der Schweiz und
in GATT/WTO-Staaten

Bewerben können sich Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieur- und HLKSE-Ingenieurwesen. Die Federführung liegt beim Architekturbüro. Der Auftrag zur Weiterbearbeitung am Ende des Verfahrens wird an das Siegerteam gehen.

Voraussetzung für jeden Bewerber ist der Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbewerbungen sind generell ausgeschlossen.

Arbeitsgemeinschaften

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist bei den Architekturbüros möglich. In diesem Fall sind durch die Architekturbüros zwei Formulare auszufüllen und das federführende Büro ist zu bezeichnen.

Befangenheit Teams

Alle Mitglieder eines Teams müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Dazu sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung "Befangenheit und Ausstandsgründe" vom November 2013 massgebend. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den teilnehmenden Teams.

Nachwuchsteams

Das Beurteilungsgremium beabsichtigt, unter den 6 teilnehmenden Teams ein geeignetes Nachwuchsteam auszuwählen. Die Nachwuchsteams müssen im Fachbereich Architektur nur die Projektierung oder Wettbewerbseingabe ähnlich komplexer Bauaufgaben wie der gefragten nachweisen und darstellen.

Dokumente Nachwuchsteams

Es sind dazu die beiden folgenden Bedingungen zu erfüllen und durch beglaubigte Kopien entsprechender Dokumente (z.B. Handelsregistrauszug, ID, Pass etc.) nachzuweisen:

- Alter aller geschäftsführenden Personen des Architekturbüros maximal 35 Jahre (Jahrgang 1983 und jünger)
- Bestehen des Architekturbüros seit dem 1. Januar 2013 oder später

5.2 Unterlagen für die Präqualifikation

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Programm Projektstudienauftrag (.pdf)
- Betriebskonzept Rütibühl, dat. 5.6.2018 (.pdf)
- Teilnahmeantrag für die Präqualifikation (.pdf / .docx)
- Formular Selbstdeklaration (.pdf / .docx)

5.3 Einzureichende Unterlagen

Unterlagen

Die Bewerber haben folgende Unterlagen vollständig und unterzeichnet abzugeben:

Teilnahmeantrag

- Angaben von drei Referenzen des federführenden Architekturbüros und zwei Referenzen des Landschaftsarchitekten. Die Referenzprojekte sollen die Eignung der Bewerbenden aufzeigen und entsprechend beschrieben und dokumentiert sein. Diese sollen nicht vor dem Jahr 2008 projektiert und realisiert worden sein. Von den weiteren Fachplanern sind jeweils zwei Referenzobjekte nur auf dem Teilnahmeantrag zu beschreiben, jedoch nicht auf separaten A3-Blättern zu dokumentieren.
- Angaben zu den beteiligten Unternehmungen

Selbstdeklaration

- Firmenangaben und Bestätigung der Angaben

Referenzprojekte

Die Referenzprojekte des Architekten sowie des Landschaftsarchitekten sind jeweils auf drei bzw. zwei separaten Blättern A3 (einseitig bedruckt) in Querformat gut leserlich und nachvollziehbar zu dokumentieren. Jedes Blatt ist mit Name und Adresse der Firma zu versehen.

Aufgabenanalyse

Die Teams haben auf einer A4-Seite eine Beurteilung der Aufgabenstellung bezüglich Projektchancen und Projektrisiken abzugeben. Zudem wird erwartet, dass die Bewerber ihre Einschätzung über die Projektherausforderungen formulieren.

Bedingungen

Sämtliche Unterlagen sind auf weissem Papier und als lose Blattsammlung – ungebunden und ungeheftet – im Doppel sowie digital als .pdf auf einem Datenträger einzureichen.

Zusätzlich eingereichte Unterlagen wie Firmendokumentationen, weitere Referenzobjekte usw. sind nicht zugelassen und werden bei der Beurteilung der Bewerbungen nicht berücksichtigt.

Gültigkeit

Die Gültigkeit des Teilnahmeantrags beträgt sechs Monate ab Eingabefrist.

Vertraulichkeit

Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Auftraggeberin. Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für das vorliegende Verfahren verwendet. Die Bewerber ermächtigen die Auftraggeberin, die Angaben zu überprüfen.

5.4 Eignungskriterien

Beurteilung Bewerbungen

Die Beurteilung der Eignung findet auf der Grundlage der von allen Bewerbern auszufüllenden Teilnahmeanträge für die Präqualifikation, der Selbstdeklaration sowie der beizulegenden Referenzobjekte statt.

E1
Erfahrung der Bewerber

Projektreferenzen

- Erfahrung in Bauaufgaben, mit vergleichbarer Komplexität und Nutzung
Themenbezogene und aktuelle Referenzprojekte in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität
- Themenbezogene und aktuelle Referenzprojekte in hoher landschaftsarchitektonischer Qualität

E2
Methodik

Aufgabenanalyse

- Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der Beurteilung der Aufgabenstellung bezüglich Projektchancen und -risiken und Einschätzung der Projektherausforderungen

E3
Kapazität der Bewerber

Organisatorische Leistungsfähigkeit

- Die Bewerber verfügen über eine angemessene Unternehmensgrösse mit dem notwendigen Fachpersonal für eine fach- und termingerechte Bearbeitung der Aufgabe.

E4
Selbstdeklaration

Einhaltung der Anforderungen

wird vorausgesetzt

- Die Bewerber haben die Selbstdeklaration für die Einhaltung der Anforderungen gemäss kantonalem Handbuch für Vergabestellen ausgefüllt und unterschrieben.

Ausnahmen

Können Nachwuchsbüros (siehe Kap. 5.1) im Bereich Architektur die geforderten Erfolgsnachweise in realisierten Bauaufgaben nicht erbringen, so können diese anstelle davon Referenzen geplanter Projekte (z.B. Wettbewerbsbeiträge) vorlegen.

5.5 Auswahl Teams

Auswahl von maximal 6 Teams

Das Beurteilungsgremium wählt unter den fristgerecht eingegangenen und zur Auswahl zugelassenen Bewerbungen voraussichtlich maximal 6 gut geeignete Teams aus. Die Martin Stiftung beauftragt die vom Beurteilungsgremium vorgeschlagenen Teams mit der Teilnahme am Projektstudienauftrag.

Nachrückende Teams

Als nachrückende Teams im Falle von Absagen seitens ausgewählter Teams werden zusätzlich zwei Teams bestimmt.

5.6 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Eingabetermin

Die Eingabe der Bewerbungsunterlagen muss bis spätestens **20.9.2018, 16.00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) am Eingabeort erfolgen.

Eingabeort

Das verschlossene Bewerbungs-Couvert ist mit dem Vermerk "Bewerbung Projektstudienauftrag Rütibühl" an folgende Adresse zu senden:

Suter • von Känel • Wild • AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

5.7 Benachrichtigung der Teilnehmer

Mitteilung

Nach der Bestätigung der Teilnehmer durch den Stiftungsrat werden alle Bewerber über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich an die in der Bewerbung angegebene Adresse des Architekturbüros benachrichtigt.

*Die Angaben zu Kapitel 6 sind
provisorisch und werden für diese
Verfahrensstufe evtl. noch präzisiert*

6. Bestimmungen zum Projektstudienauftrag

6.1 Objektbesichtigung / Abgabe Modell und Arbeitsunterlagen

Arbeitsunterlagen

Das vorliegende Programm sowie die weiteren Unterlagen (vgl. Kap. 7) werden den Teams am Tag der Begehung via Dropbox-Link zum Herunterladen per E-Mail zugestellt.

Begehung

Am **24. Oktober 2018** findet von **10.00 Uhr bis 12.00 Uhr** eine Objektbesichtigung vor Ort statt. Diese ist für alle Teilnehmer (Architekten und Landschaftsarchitekten) obligatorisch. Es werden dabei aber keine Fragen beantwortet. Hierfür ist die Fragestellung vorgesehen (siehe Kapitel 6.2). Das Modell wird anlässlich der Begehung den teilnehmenden Teams abgegeben.

6.2 Fragenstellung und Beantwortung

Fragen

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind bis spätestens **7. November 2018, 16.00 Uhr** ausschliesslich per E-Mail an zina.lindemann@skw.ch einzureichen.

Das Beurteilungsgremium beantwortet die eingegangenen Fragen schriftlich bis am **21. November 2018** und stellt die Zusammenstellung sämtlicher Fragen und Antworten den Teilnehmenden per E-Mail zu. Die schriftliche Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

6.3 Zwischenbesprechung

Dialog aufgrund der ersten Konzeptentwürfe

Die Bearbeitungszeit für die Projektvorschläge beträgt rund vier Monate. Nach rund einem Drittel der Bearbeitungszeit wird für die Teams eine Zwischenbesprechung organisiert. Ziel dieser Zwischenbesprechung ist es, die vorliegenden Konzeptentwürfe zusammen mit der Auftraggeberin im Dialog zu klären und ggf. anzupassen. Das Resultat der jeweiligen Zwischenbesprechung wird zusammengefasst und den einzelnen Teams als Empfehlung für die Weiterbearbeitung abgegeben.

6.4 Abgabe und Vorprüfung

Abgabetermine

Die Abgabe der unter Kap. 8 aufgeführten Unterlagen hat bis spätestens am 15. März 2019 um 16.00 Uhr zu erfolgen.

Die Abgabe des Modells ist bis spätestens am 22. März 2019 um 16.00 Uhr möglich.

Abgabestelle

Die Unterlagen und das Modell sind einzureichen bei:

Suter • von Känel • Wild • AG
Zina Lindemann / Peter von Känel
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Vorprüfung

Die abgegebenen Projektvorschläge werden zur Vorbereitung der Beurteilung vorgeprüft. Die Vorprüfung umfasst:

- Formelle Aspekte und Vollständigkeit der Unterlagen
- Einhaltung baurechtlicher Vorschriften
- Erfüllung des Raumprogramms
- Prüfung von betrieblichen Aspekten
- Ermittlung bzw. Überprüfung von Kennzahlen (Flächen, Volumen, Formfaktoren)

6.5 Präsentationen und Beurteilung

Schlusspräsentationen (29. März 2019)

Die abgegebenen Projektvorschläge werden anlässlich der Präsentationen durch die Teams vorgestellt.

Beurteilung und Entscheid (4./5. April 2019)

Nach den Präsentationen werden die Vorprüfungsergebnisse dem Beurteilungsgremium bekanntgegeben und die Projektvorschläge beurteilt. Ziel ist es, den Gewinner zu bestimmen und eine Empfehlung zuhanden der Veranstalterin abzugeben.

Bekanntgabe der Ergebnisse

Die beteiligten Teams werden nach der Beurteilung über das Resultat des Verfahrens informiert. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teams rund drei Wochen nach dem Beurteilungstag zugestellt.

6.6 Öffentlichkeitsarbeit

Vertraulichkeit

Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Öffentlichkeitsarbeit ist Sache der Veranstalterin.

Ausstellung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Beiträge des Verfahrens nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasser in geeigneter Form öffentlich auszustellen.

7. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Projektstudienauftrags werden folgende Unterlagen abgegeben:

Dokumente

- A Programm Projektstudienauftrag (.pdf)
- B Datengrundlagen der amtlichen Vermessung / AV-Daten, OEREB Nutzungsplanung und Abstandslinien (.dwg/.pdf)
→ Die Daten dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Projektstudienauftrags verwendet werden, die Nutzungsbestimmungen sind zu akzeptieren.
- C Höhenkurven (.dxf), aus dem GIS erstellt
- D Werkleitungen Wasser, Abwasser, Elektrizität (.pdf)
- E Formular Kenndatenblatt (.xlsx/.pdf), mit nachvollziehbaren Flächenschemata nach SIA-Norm 416/2003
- F Grundlagendokument HLKSE, Energie und Bauökologie, dat. 12.2.2018
- G Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, dat. 2.5.2018
- H Grundbuchauszug und Fotos aus dem Servitutenprotokoll (.pdf/.jpg)
- I Betriebskonzept Neubau Rütibühl, dat. 5.6.2018 (.pdf)
- J Honoraransätze und Schlüsselfaktoren (.pdf), SKW
- K Kostenkennwerte (.xlsx/.pdf), Kostenplaner

Modell

- Modellgrundlage Massstab 1:500 mit ortsbaulich relevanter Umgebung
- Das Modell wird anlässlich der Begehung vom 24. Oktober 2018 an die Teilnehmenden abgegeben.

Allgemeine Unterlagen und kantonale Vorschriften

Zur Bearbeitung des Projektstudienauftrags können folgende Unterlagen auf dem Netz beigezogen werden:

Behindertengerechtes Bauen

- Informationen zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich (online zu beziehen unter www.bkz.ch, Rubrik Bauberatung)
- SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (online zu beziehen unter www.sia.ch/shop)
- Broschüre "Wohnungsbau hindernisfrei-anpassbar" (online zu beziehen unter www.hindernisfrei-bauen.ch)

Brandschutz	<ul style="list-style-type: none">• Brandschutzvorschriften, bestehend aus der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien (online zu beziehen unter www.vkf.ch)• Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 4. Februar 2015)
Gutes Innenraumklima	Detaillierte Informationen und Anforderungen für das Label "Gutes Innenraumklima" können auf dem Netz unter S-Cert bezogen werden: (http://www.s-cert.ch/de/Leistungen/Innenraumluft/Gutes-Innenraumklima.html)
Weitere Unterlagen	Weitere Unterlagen stehen zur Verfügung unter maps.zh.ch

8. Einzureichende Unterlagen

8.1 Allgemein

Abgabe	<p>Die Unterlagen in 2-facher Ausführung sowie das Modell sind bis zu den angegebenen Abgabefristen (siehe Kapitel 4) einzureichen an:</p> <p>Suter • von Känel • Wild • AG Zina Lindemann / Peter von Känel Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich</p> <p>Sämtliche Unterlagen sind mit dem Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk "Projektstudienauftrag Rütibühl Herrliberg" zu versehen.</p>
--------	--

8.2 Schlussabgabe

Abgabeform und Darstellung	<ul style="list-style-type: none">• Max. 6 Pläne, A0 Querformat, genordet, mit grafischem Massstab, ungefaltet und nicht gerollt• Visualisierungen / Modellfotos zur Verdeutlichung der architektonischen Qualität• Alle Unterlagen digital und in guter und zweckdienlicher Auflösung (ca. 300 dpi) auf einem Speichermedium
----------------------------	---

Pläne

In den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- **Situationsplan mit Aussenraum- und Umgebungs-
gestaltung 1:200**
Darstellung Projektvorschlag auf der Plangrundlage als Dachaufsicht mit Angaben über die Erschliessung und Parkierung. Die Zugänge und die wichtigsten Höhenkoten sollen bezeichnet und die Aussenanlage (Gärten, "Endloswege", Pavillons etc.) detailliert dargestellt werden. Die Lage sowie die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage muss ersichtlich sein.
- **Grundriss Erdgeschoss 1:200**
Darstellung Erdgeschoss mit den Zugängen zum Gebäude und in die Aussenanlage sowie den wichtigsten Höhenkoten
- **Grundrisse Geschosse 1:200**
Darstellung aller Regel- und Spezialgeschosse mit Bezeichnung der Zugänge (bei Hanglage) in die Aussenanlage und den wichtigsten Höhenkoten
- **Schnitte und Fassaden 1:200**
Alle zum Verständnis notwendigen Fassaden und Schnitte mit Angaben zum gewachsenen Boden
- **Grundriss Parkierung 1:200**
Grundrisse des Parkierungsbereichs inkl. Zu- Wegfahrten
- **eingefärbtes Grundriss-Schema nach Zuordnung
Bewohnergruppen 1:500**
WOG D = helles orange (z.B. NCS S1040-Y30R)
WOG F+M = helles gelb (z.B. NCS S0540-Y)
WOG fhV = helles lila (z.B. NCS S1030-R30B)
- **Fassadenaufbau 1:50**
Fassadenansicht und repräsentativer Fassadenschnitt mit Aussage zu Fassadengestaltung/Aussenmaterialisierung
- **Repräsentative Grundrisstypologie pro Wohngruppe
mit Möblierungsvorschlag 1:100**
- **Erläuterungen auf den Plänen**
Mit Aussagen zu architektonischem Konzept, Nutzungskonzept, Freiraumkonzept, Erschliessungskonzept, Etappierung, Baurechtskonformität
- **Visualisierungen**
Repräsentative Visualisierung(en) (mindestens von der Zufahrt der Rütibühlstrasse her)

Dokumente

- **Flächen- und Volumenkenndaten (Mengenmatrix)**
Nachweis (grafisch und rechnerisch) der Geschossflächen, und des Gebäudevolumens nach Nutzungen, Wohnungsmix und -flächen
- **Verkleinerungen**
Sämtliche Pläne als kopierfähige, massstäbliche Verkleinerungen auf Papier (A3, weisses Papier) und als PDF-Datei
- **Erläuterungen**
Die Erläuterungen auf den Plänen sind in einer separaten Word-Datei abzugeben.
- **Verfassernachweis**
 - Formular Verfassernachweis
 - Rechnung (inkl. MwSt. und Nebenkosten) adressiert an: Martin Stiftung, Im Bindschädler 10, 8703 Erlenbach, mit Einzahlungsschein und/oder Bankverbindung (Zahlungszweck: Projektstudienauftrag Rütibühl Herrliberg)

Modell

- **Gipsmodell 1:500**
Kubische Darstellung des Projektvorschlags auf der abgegebenen Modellgrundlage. Das Modell ist einfach zu halten und in weissen Kuben auszuführen.

Präsentation

Die Schlusspräsentation erfolgt anhand einer Power-Point-Präsentation und am Modell oder anhand der abgegebenen Pläne.

9. Beurteilungskriterien

Kernthemen

Im Projektstudienauftrag sollen die nachfolgenden Kernthemen, welche gleichzeitig den Beurteilungskriterien entsprechen, bearbeitet werden. Die Reihenfolge unten aufgeführter Beurteilungskriterien hat keine Gewichtung.

Architektur und Freiraum

- Qualität des baulichen Gesamtkonzepts
- Architektonische Qualitäten bezüglich Fassadengestaltung, Grundrisslösungen und Ansätzen der Materialisierung
- Integration in die Landschaft und volumetrische Verteilung
- Gesamtwirkung und Erscheinung
- Identitätsstiftende Adressbildung
- Qualität und Vielfältigkeit der Freiräume, der Gartenanlage und der Aussenplätze für die Nutzer des Areals
- Zu- und Wegfahrten
- Parkierungsanordnung in der Tiefgarage, auf der Parkierungsgalerie und/oder im Aussenraum
- Fusswegverbindungen
- Abstellplätze für Velos, Motorräder und Kleinbusse

Funktionalität

- Einhaltung des Raumprogramms
- Raumkonzept (Raumabfolge, Nutzungsbeziehungen, Raumschichtung in Bezug auf die Betriebsabläufe)
- Raumqualitäten
- Flexibilität bezüglich Anpassbarkeit an die sich wandelnden Bedürfnisse

Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz, Synergien durch Mehrfachnutzungen
- Gebäudestruktur
- Konstruktionsart und Materialien
- Approximative Erstellungskosten

Energie

- Energieeffiziente Gebäudegestaltung (kompakte Gebäudehülle, Energiebezugsfläche)

10. Rahmenbedingungen zur Aufgabenstellung

10.1 Planungssperimeter

Beteiligtes Grundstück

Der Planungssperimeter weist eine Gesamtfläche von 9'904 m² auf. Zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem südlichsten Punkt unterhalb der Rütibühlstrasse beträgt die Höhendifferenz rund 17 m. Die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem tiefsten Punkt oberhalb der Rütibühlstrasse ist rund 11 m.

Planungsrechtlicher Rahmen

Das Heim Rütibühl liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Für die baulichen Veränderungen wurde bereits 2003 ein privater Gestaltungsplan aufgestellt. Dieser wird nach dem Projektstudienauftrag einer Gesamtrevision unterzogen.

Folgendes Grundstück bildet den Bearbeitungssperimeter:

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche
6882	Martin Stiftung	9'904 m²

Orthophoto GIS mit
photogrammetrischen Höhenlinien

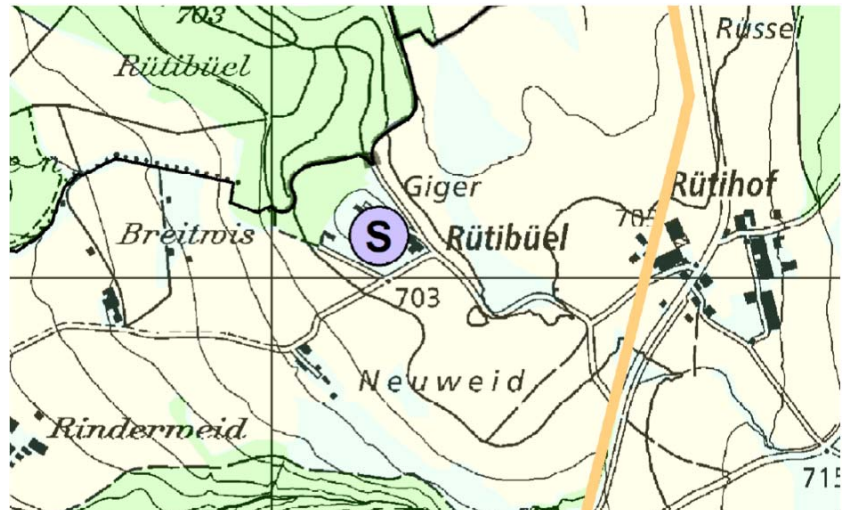


10.2 Richtplan-Vorgaben

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist das Heim als bestehende Spezialklinik eingetragen, die Standortsicherung ist dadurch gewährleistet.

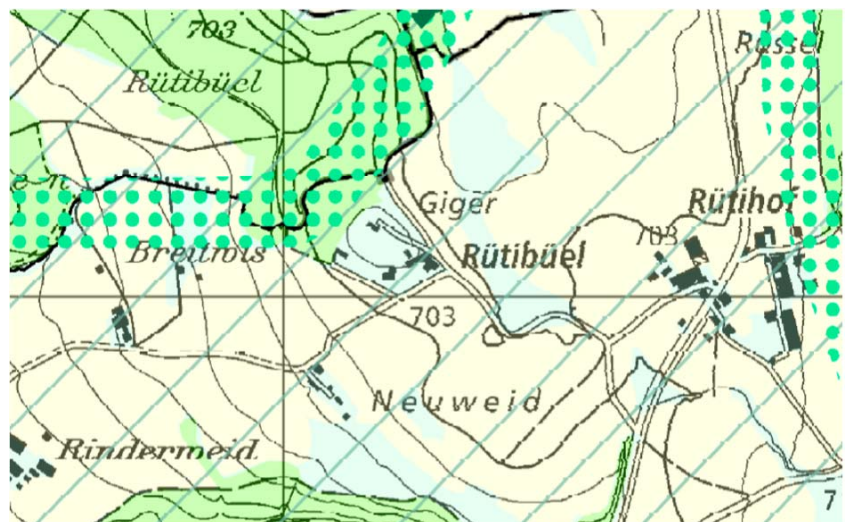
Plan ÖBA



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Aus dem regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft geht hervor, dass nördlich des Planungsareals ein Korridor für die ökologische Vernetzung vorhanden ist. Der Bearbeitungsperimeter tangiert diesen Grüngürtel nur am Rande.

Landschaftsplan mit Legende

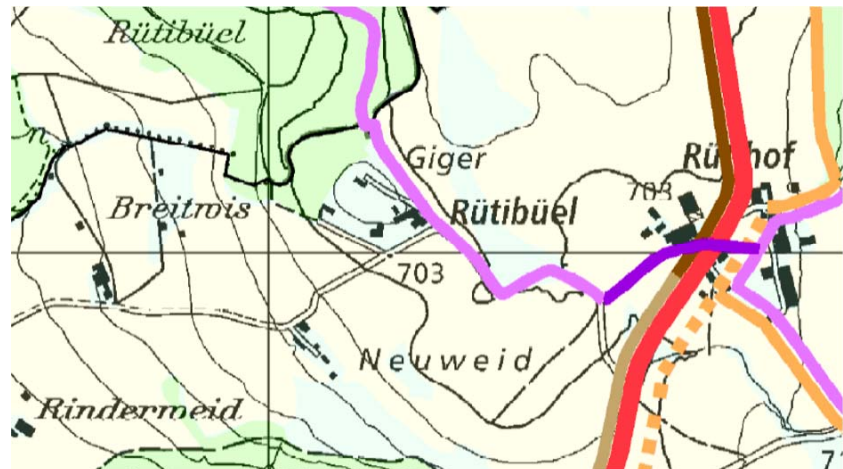


Regionaler Verkehrsplan

Verkehrsplan mit Legende

	Radweg
	Reitweg
	Fuss- / Wanderweg
	Fuss- / Wanderweg

Der Rütibüelweg, der östlich des Bearbeitungsperimeters verläuft, ist im regionalen Verkehrsplan als Reitweg eingetragen.



10.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Bearbeitungsspielraum

Innerhalb des Perimeters sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten (siehe Plan auf nächster Seite):

- Bauverbot (oranger Bereich)
- Grundabstand 8 m
- Strassenabstand 6 m
- Wegabstand und übrige Grundabstände 3.5 m
- Berücksichtigung der bestehenden Transformatorenstation

Erläuterung schraffierter Bereich

Bauten sind vorwiegend in das Gelände zu integrieren und in ihrer Anordnung auf den Geländeverlauf abzustimmen. Es ist nicht erwünscht, Bauten im nördlichen Bereich des Planungsperimeters (schraffierter Bereich) vorzusehen. Das heisst, die Gebäudekörper sollen nicht exponiert auf dem Hügel "thronen".

Planungsperimeter

Der schraffierte Bereich ist von Bauten und Einrichtungen freizuhalten



Verbindliche Kennwerte

Für die Bearbeitung sind die unten aufgelistete Rahmenbedingungen einzuhalten. Die Kennwerte sind aufgrund der Machbarkeitsstudie in Absprache mit der Gemeinde und dem ARE entwickelt worden.

Gebäudehöhe/Gesamthöhe bei Flachdach	max. 12.0 m
Gebäudehöhe bei Schrägdach	max. 7.0 m
Firsthöhe bei Schrägdach	max. 5.0 m
Grundabstand gegen Westen	8.0 m (siehe Plan Planungsperimeter)
Übrige Grundabstände	3.5 m
Grundabstände zu Zufahrten der Nachbargrundstücke	3.5 m
Strassenabstand zur Rütibühlstrasse	6.0 m
Dachneigung	Flach- bzw. Schrägdächer, Flachdächer sind soweit möglich zu begrünen
Effektive Geschossfläche	max. 5'000 m ²
Bestehende Bauten	Gesamtabbruch
Erschliessung	über Forchstrasse - Rütibühlstrasse

Effektive Geschossfläche

Es dürfen maximal 5'000m² Geschossflächen innerhalb des Planungsperimeters umgesetzt werden. Die Ausloberin geht unabhängig von dieser maximalen Geschossflächenvorgabe von einem wirtschaftlichen Flächenbedarf aus.

Gebäude-, Gesamthöhe

Die talseitige Fassade (Hauptansicht) hat in der Gebäude- bzw. Gesamthöhe maximal 7.0 m zu betragen. Aufgrund der vorgängigen Besprechung aus der vertieften Machbarkeitsstudie mit dem ARE ging hervor, dass sich eine Gebäude- bzw. eine Gesamthöhe von maximal 7.0 m als noch gut in die sensible Landschaft integrierbar beweist. Gebäude- bzw. Gesamthöhen über 7.0 m bis max. 12.0 m, dürfen nur punktuell in den zurückgestaffelten Gebäudeteilen auftreten.

Zufahrten zu Nachbargrundstücken

Die im Plan "Planungsperimeter" eingezeichneten Zufahrten zu den Nachbargrundstücken sind in der heutigen Linienführung und den Abmessungen beizubehalten.

Brandschutzrichtlinien Flucht- und Rettungswege

Die kantonalen Brandschutzrichtlinien (VKF AEAI) müssen bei der Projektierung einbezogen werden. Wichtig ist, dass bereits zu Beginn der Planung die sehr einschneidenden und deshalb entwurfsrelevanten Fluchtwegbestimmungen für Beherbergungsbetriebe (a) berücksichtigt werden.

Auszug aus Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege VKF /
Stand 22.03.2017

Beherbergungsbetriebe (a)

- 1) In Bettengeschossen von Beherbergungsbetrieben, in denen dauernd oder vorübergehend kranke, pflegebedürftige oder auf fremde Hilfe angewiesene Personen untergebracht sind, müssen die horizontalen Fluchtwege so unterteilt werden, dass zusammen mit den Patientenzimmern mindestens zwei voneinander unabhängige Brandabschnitte entstehen, damit eine horizontale Evakuierung möglich ist (Aufenthaltskonzept).
- 2) Zu einer Wohneinheit zusammengefasste Zimmer sind möglich, sofern die Fluchtwege über eine gemeinsam genutzte Vorzone führen und die maximale Fluchtweglänge bis in einen horizontalen oder vertikalen Fluchtweg 20 m beträgt.

10.4 Örtliche und energetische Rahmenbedingungen

Windpotenzial

Aufgrund der exponierten Lage herrscht ein hohes Windaufkommen. Es wird empfohlen, die Aussensitzplätze möglichst windabgewandt zu platzieren und auszugestalten.

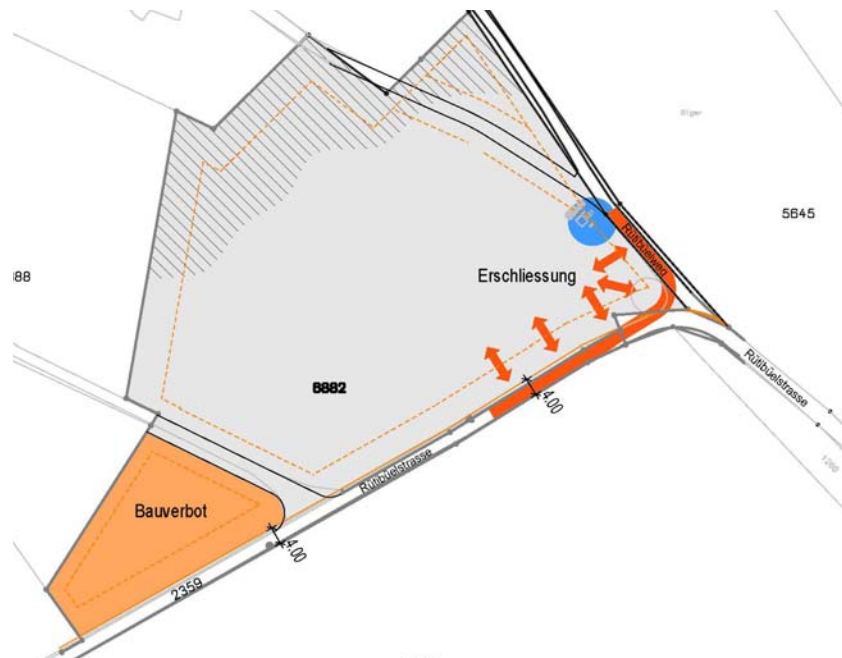
Bodenbeschaffenheit und Entwässerung

Gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht muss auf der unverwitterten Molasse mit einer Hangwasserzirkulation gerechnet werden. Das Dachwasser kann nicht versickern (siehe Details im Bericht von Dr. Jäckli AG vom 2.5.2018).

Erschliessung

Rot eingezeichnet die Lage des künftigen Zufahrtsbereichs ins Grundstück

Die Zufahrtsstrasse soll möglichst an derselben Stelle wie heute (im Osten des Perimeters) liegen.



Energiekonzept, HLKSE

Die Bauherrschaft strebt eine bauökologisch vorbildliche Bauweise an. Dazu gehört eine ressourceneffiziente Bauweise, ein gesundes Innenraumklima und ein langer Lebenszyklus der Primärstruktur. Es ist vorgesehen, das Gebäude nach dem Label "Gutes Innenraumklima" zu zertifizieren. Für das Zertifizierungsprozedere wird auf S-Cert verwiesen. Genauere Angaben zum Energiekonzept finden sich im "Grundlagendokument HLKSE, Energie und Bauökologie" vom 12.2.2018.

11. Projektvorgaben

11.1 Zielgruppen

Zielgruppenangebot

Das Angebot für die Frauen, die heute im Rütibühl leben, soll gemäss Betriebskonzept auch im Neubau bestehen bleiben. Zusätzlich wird die Zielgruppe erweitert. Das Angebot wird für beide Geschlechter geöffnet und es werden neue Angebote für Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf, beispielsweise für Menschen mit Demenz und Menschen mit herausforderndem Verhalten, geschaffen.

11.2 Bewohnerprofil

Bewohnergruppen

Das Raumprogramm Rütibühl sieht drei unterschiedliche Bewohnergruppen vor. Es sind Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung, Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und Demenz und Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten. Die verschiedenen Wohngruppen werden im folgenden Text mit Kürzel beschrieben.

- WOG F+M Wohngruppe Frauen und geschlechtergemischte Wohngruppe
- WOG D Wohngruppe Demenz
- WOG hfV Wohngruppe herausforderndes Verhalten

33 Bewohner

- 17 Plätze WOG F+M
- 10 Plätze WOG D
- 6 Plätze WOG hfV

Tagesstrukturplätze

Die gleiche Anzahl Plätze steht in Tagesstrukturräumen zur Verfügung für die Beschäftigung/Arbeit. Auf Grunde der kognitiven und psychischen Beeinträchtigung, ist es einzelnen Bewohnern und Bewohnerinnen nur erschwert bis unmöglich innerhalb der Tagesstrukturräumlichkeiten an diesem Angebot teilzunehmen.

Für diesen Fall sind je ein Tagesstrukturraum auf der WOG D und der WOG hfV geplant. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Belegung in den Räumlichkeiten der Tagesstruktur von 28 Personen (vgl. Raumprogramm).

Veränderungspotenzial des Bewohnerprofils

Grundsätzlich geht die Bauherrschaft davon aus, dass langfristig die Abteilung für Demenz vergrössert und die Wohngruppe Frauen und die geschlechtergemischte Wohngruppe darin integriert wird.

Tagesstruktur

Nicht leistungsorientierte Arbeitsplätze und Beschäftigungsplätze sind ausgerichtet auf erwachsene Menschen mit einer Behinderung, die auf Grund ihrer kognitiven und/oder psychischen Beeinträchtigung eine intensive Begleitung zur Entdeckung persönlicher, sozialer und handwerklicher Kompetenzen benötigen oder die sich in einer Krise befinden.

11.3 Nutzungsbeziehungen

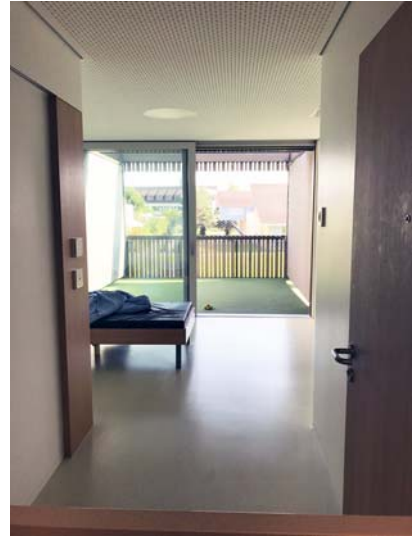
Motto: "klein aber fein"

Das vielfältige Bewohnerprofil mit kleinen Wohngruppen bietet die Chance für eine individuelle, massgeschneiderte Betreuung und Pflege. Dabei soll den sehr unterschiedlichen Nutzungsansprüchen auch baulich Rechnung getragen werden. Folgendes Nutzungsschema wurde erarbeitet:

Nutzungsbeziehungen im Einzelfall

- Die Cafeteria als Begegnungs-, Pausen- und Besucher-raum ist mit dem Mehrzweckraum und einem direkten Zugang zum Aussenraum baulich zu verbinden.
- Die WOG D ist mit der WOG F+M baulich zu verbinden. Langfristig ist eine Erweiterung WOG D mit der WOG F+M zu ermöglichen.
- Der WOG hfV soll pro Zimmer ein individueller Aussenraum angeschlossen sein. Dieser ist nicht mit dem allgemeinen Aussenraum in Verbindung zu bringen. Er ist in der Typologie ähnlich einem tiefen Balkon oder einer Loggia zu konzipieren. Der individuelle Aussenraum ist vor dem Einblick von Passanten möglichst abgewandt zu situieren und reizarm zu gestalten. Der Fluchtgefahr muss Rechnung getragen werden. (siehe Bildreferenzen)
- Der Zugang zum allgemeinen Aussenraum soll für die WOG hfV nur in Begleitung möglich sein. Denkbar ist, dass ein Bereich des Aussenraums für die WOG hfV separat abgetrennt wird. Der Fluchtgefahr muss Rechnung getragen werden.
- Die WOG hfV kann baulich mit den Räumen der Tagesstruktur (TS) verbunden werden.
- Die WOG F+M und die WOG D sollen beide einen witterungsgeschützten Sitzplatz im Übergang zum Aussenraum haben.
- Die allgemeinen Räume und die Räume der Hotellerie (HOT) und des technischen Dienstes (TDI) sind nach dem Prinzip der Zentralität und der kurzen Wege anzuordnen.
- Therapieräume sind von den Wohngruppen abzugrenzen.

Individueller Aussenraum
Referenzbeispiel SSBL Luzern



Räumliche Beziehungen
unter den Wohngruppen

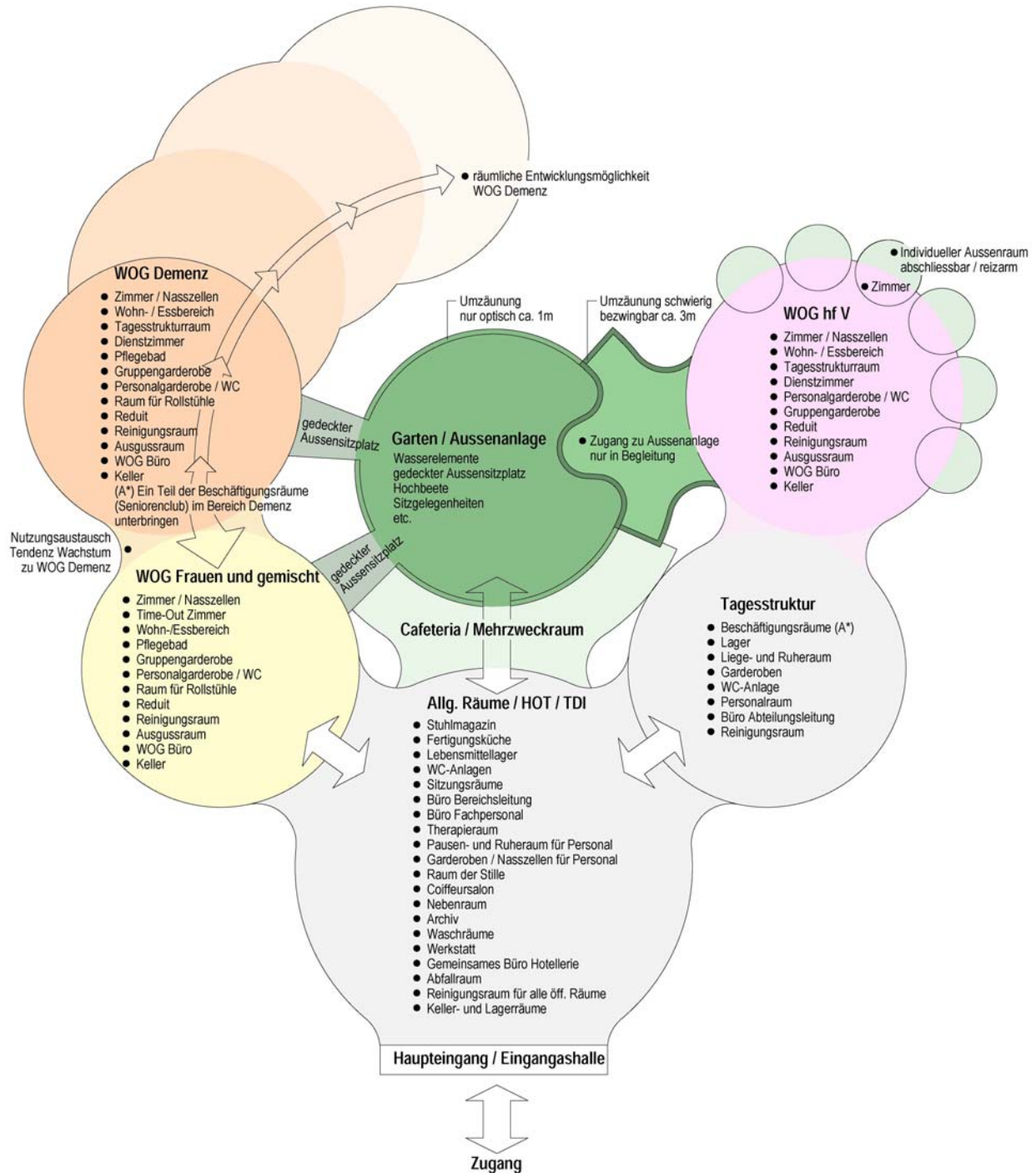
Die Räumlichkeiten und Erschliessungsbereiche der drei verschiedenen Wohngruppen stehen in unterschiedlicher räumlicher Beziehung zueinander.

Die WOG hfV ist in sich abgeschlossen auszulegen.

Die WOG F+M und die WOG D sind so miteinander in Beziehung zu setzen, dass sie einerseits in sich übersichtlich und attraktiv genutzt werden können und andererseits die Flexibilität bezüglich zukünftig steigender Bewohnerzahlen der Bewohner mit Demenz ohne grössere bauliche Veränderungen sichergestellt werden kann.

Diagramm Nutzungsbeziehungen

Das folgende Diagramm verdeutlicht die Nutzungsbeziehungen:



11.4 Raumprogramm

Flächenvorgaben

Das folgende Raumprogramm richtet sich nach den Vorgaben von SIA 416.

Abkürzungen

WOG	Wohngruppe
WOG-Büro	Wohngruppenbüro
WOG F+M	Wohngruppe Frauen und Männer
WOG D	Wohngruppe Demenz
WOG hfV	Wohngruppe für herausforderndes Verhalten
TS	Tagesstruktur
HOT	Hotellerie
TDI	Technischer Dienst
BL	Betriebsleitung
KIR-Raum	Kriseninterventionsraum
NF	Nutzfläche

Raumtyp	Kli.	Merkmale / Anforderungen Martin Stiftung / Zusätze	NF (m2)	Total NF (m2)
Zwei WOG Frauen und Männer				
17 Zimmer	17	Einzelzimmer (nicht belastet durch Schränke)	14	238
8 Dusche / WC / Lavabo		Eine Nasszelle pro zwei Zimmer, genügend Platz für Hebevorrichtungen, Zugang über Bewohnerzimmer zusätzlich zu Nasszellen	6	48
2 Pflegebad		Küche ist abtrennbar vom Wohn-/Essbereich	14	28
2 Wohn-/Essbereich, inkl. je eine Familienküche		separat von der Aussenanlage, Grösse = nicht definiert (siehe Nutzungsdiagramm)	80	160
- Aussensitzplätze oder Balkon		in der Nähe des Eingangsbereichs	7	14
2 Gruppengarderobe		in der Nähe des Eingangsbereichs	8	16
2 Personalgarderobe mit DU/WC		für Pflegebedarf und WOG - Materialien, Parkierung für Rollstühle bei der Erschliessung	12	24
2 Reduit mit Rollstuhlstellmöglichkeiten		ein Reinigungsraum für beide WOGs	6	6
1 Reinigungsraum		ein Ausgussraum pro WOG, inkl. Topfmaschine	4	8
2 Ausgussraum		mit Sichtkontakt auf Erschliessung	20	40
2 WOG-Büro			10	20
2 Keller		rollstuhlgängig		
Erschliessungsfläche				
Total NF WOG F + M				602
WOG Demenz				
10 Zimmer	10	10 Einzelzimmer, davon sind 2 x 2 Zimmer mit Trennwand auszustatten, somit sind vier Einzelzimmer als je zwei Doppelzimmer nutzbar	14	140
5 Dusche / WC / Lavabo		Eine Nasszelle pro zwei Zimmer, genügend Platz für Hebevorrichtungen, Zugang direkt über Zimmer	6	30
1 Pflegebad		zusätzlich zu Nasszellen	14	14
1 Wohn-/Essbereich, inkl. eine Familienküche, Aufenthalt		kann mit Erschliessungsfläche kombiniert werden, die Küche muss abgetrennt werden können	100	100
1 Tagesstrukturraum		für Beschäftigung auf der WOG, räumlicher Bezug zu den allg. Räumen	16	16
Kreativ-Raum		separat von der Aussenanlage, Grösse = nicht definiert (siehe Nutzungsdiagramm)		-
- Aussensitzplätze		Nachtwache/Nachtpräsenz	12	12
1 Dienstzimmer			7	7
1 Gruppengarderobe		in der Nähe des Eingangsbereichs	8	8
1 Personalgarderobe mit DU/WC		für Pflegebedarf und WOG - Materialien, Parkierung für Rollstühle bei der Erschliessung	12	12
1 Reduit mit Rollstuhlstellmöglichkeit		ein Reinigungsraum pro WOG	6	6
1 Reinigungsraum		ein Ausgussraum pro WOG, inkl. Topfmaschine	4	4
1 Ausgussraum		mit Sichtkontakt auf Erschliessung	20	20
1 WOG-Büro			10	10
1 Keller		rollstuhlgängig, mit hoher Aufenthaltsqualität		
Erschliessung				
Total NF WOG D				379
WOG herausfordernd Verhalten				
6 Zimmer	6	davon 1 Zimmer	14	84
6 Dusche / WC / Lavabo		eine Nasszelle pro Zimmer, WC und Lavabo installiert, für Behinderung (Haltestangen etc.) sind nur die Montageplatten vorzusehen, 2 Ausgänge (direkt zu Zimmer und zur Erschliessung)	6	36
6 individueller Aussenraum		mit Sichtschutz vor Passanten, (siehe zusätzliche Beschreibung)	10	60
1 KIR-Raum		Kriseninterventionsraum (siehe zusätzliche Beschreibung)	12	12
2 Wohn-/Essbereich, inkl. je eine Familienküche		zwei Wohn-/Essbereich mit dazwischen liegender Küche, Küche ist abtrennbar zu gestalten	30	60
1 Tagesstrukturraum		für Beschäftigung auf der WOG, räumlicher Bezug zu den allg. Räumen	16	16
1 Dienstzimmer		Nachtwache/Nachtpräsenz	12	12
2 Personalgarderobe mit DU/WC		in der Nähe des Eingangsbereichs	8	16
1 Gruppengarderobe			7	7
1 Reduit		für Pflegebedarf und WOG-Materialien	8	8
1 Reinigungsraum		ein Reinigungsraum pro WOG	6	6
1 Ausgussraum		ein Ausgussraum pro WOG, inkl. Topfmaschine	4	4
1 WOG-Büro		mit Sichtkontakt auf Erschliessung	25	25
1 Keller			20	20
Erschliessung		rollstuhlgängig		
Total NF WOG hfV				366

Tagesstruktur Rütibühl	28		
3 Beschäftigungsräume	Seniorenclub (in der Nähe der Demenz angeordnet) à 120 m2 Zwei Ateliers (in der Nähe der allg. Räume angeordnet) à je 75 m2	75-120	270
2 Lager	Materiallager für alle Ateliers	24	48
1 Liege- und Ruheraum		12	12
1 Garderoben		10	10
2 WC-Anlagen	geschlechtergetrennte Anlage mit genügend Fläche, mind. 2 Kabinen pro Einheit, davon 1 rollstuhlgängig, plus 1-2 Pissoir	14	28
1 Atelier Büro	Büroraum für das Team	20	20
1 Büro Abteilungsleitung	AL-Büro; Sitzungen in den allg. Sitzungsräumen (Ausnahme 2er-Gespräch)	12	12
<u>Erschliessung</u>	rollstuhlgängig		
Total NF Tagesstruktur			400
Allgemeine Räume/HOT/TDI			
1 Haupteingang / Eingangshalle evt. Windfang	offen, freundlich, klar strukturiert	60	60
2 Mehrzweckraum	Unterteilungsmöglichkeit in 2 Räume à rund +/- 50m2, für Anlässe, Weiterbildungen	52.5	105
1 Stuhlmagazin		18	18
1 Cafeteria	Cafeteria als Begegnungsraum für Bewohner/-innen, für Besucher/-innen; und Pausenraum für die Tagesstrukturen, Ausstattung: mit Getränkeautomaten	50	50
1 Fertigungsküche	Moderne Fertigungsküche in der Nähe der Cafeteria/Mehrzweckraum: Regenerierung für Essenslieferung auf die Wohngruppen oder für Anlässe, Infrastruktur für Pausen, kleinere Back- und Kochmöglichkeiten im Rahmen der Tagesstruktur	25	25
1 Lebensmittellager	Office / Lagerraum	8	8
2 WC-Anlagen	geschlechtergetrennte Anlage mit genügend Fläche, mind. 2 Kabinen pro Einheit, davon 1 rollstuhlgängig, plus 1-2 Pissoir	14	28
1 Sitzungsräume		20	20
1 Büro Bereichsleitung		16	16
1 Büro Fachpersonal	Rückzugsmöglichkeit für administrative Arbeiten ohne Klientenkontakt	16	16
2 Therapieraum	Räume für Massage, Shiatsu, Gesprächstherapien, Arztvisiten, Coiffeur, da viele Klienten örtlich gebunden sind	16	32
1 Pausen- und Ruheraum für Fachpersonal	allg. Pausen finden in der Cafeteria statt; ergänzend Ruhe- und Rückzugsraum für das Fachpersonal mit Liegemöglichkeit	16	16
2 Garderobe für Fachpersonal mit je einer Dusche und WC's	Geschlechtergetrennt; je eine für Fachpersonen im Bereich Tagesstruktur (räumlicher Bezug zu den Ateliers im allg. Bereich) und im Bereich Hotellerie/Führung/Support	8	16
1 Nebenraum	Kopierer, Druckgeräte, Lager Büromaterial	12	12
1 Archiv		12	12
1 Waschküche	unterteilt in Schmutz- und Sauberraum a 15 m2, Fachmitarbeitenden (Pandemievorsorge) und Möglichkeit für lebenspraktisches Training, zusätzliche Ausstattung: Waschmitteldosieranlage	30	30
1 Werkstatt TDI	Kleine Werkstatt für Material / Werkzeugversorgung	15	15
1 Gemeinsames Büro Hotellerie (TDI/HWI/KUE)	Kleines Büro für Arbeiten des Fachpersonals der Hotellerie vor Ort	12	12
1 Abfallraum für Abfallbewirtschaftung	Abfallbewirtschaftung Rütibühl	12	12
1 Reinigungsraum	für alle öffentlichen Räume und Atelierebereich	12	12
1 Keller- und Lagerräume	Kellerräume der WOG sind berücksichtigt. Funktion: Lagern von Rollstühlen, von Hilfsmitteln, Möbeln etc.	30	30
1 Transportlift Betten/Material		4	4
1 Personenlift		2	2
Haustechnik	Annahme abhängig ob zentral oder dezentrale Anlage, Energieträger, Minergie etc.		150
<u>Erschliessung</u>	rollstuhlgängig		
Total NF Allg. Räume/HOT/TDI			701

Zusammenfassung		Total NF (m2)
2 Wohngruppen Frauen		602
WOG Alter und Demenz		379
WOG herausfordernd		366
Tagesstrukturräume		400
Allgemeine Räume/HOT/TDI		701
Total Nutzfläche Neubau		2448

Parkplätze		Bedarf TOTAL
PP - Angestellte	20 Parkplätze für Personal / BL	20
PP - Besucher	3 Besucherparkplätze	3
PP - Betrieb	2 Parkplätze Bus/Dienstfahrzeug + 1 Shuttleparkplatz	3
Total Anzahl Parkplätze		26
PP- Velo		5
PP- Motorräder		5

Anforderungen an die Aussenanlage	
Bewohner	- Pergolen / Sitzlauben für (chillen, essen, kommunizieren, Besuch empfangen)
	- Wasserelemente
	- Feuerstelle, eine für die gesamte Anlage
	- Hochbeete mit Kräuter, Beeren etc.
	- Schaukel im Bereich hf V
	- Umzäunung, je nach WOG unterschiedliche Anforderungen
Begrenzung	- Nachtbeleuchtung für Personal, Beleuchtung sämtlicher Wege
Beleuchtung	- keine giftigen Pflanzen, Schatten spendende Pflanzen, Kräuter, Blumen etc.
Bepflanzung	- besondere Anforderungen an die Wegführung (rutschfeste Oberflächen, anstatt Stufen Gehrampen (ab 6% Neigung))
Wege	
Unterhalt	- für 4 Container
	- Schopf für Gartenwerkzeuge
Warenumschiag	- Zulieferung für betriebliche Infrastruktur (Wäsche, Haushaltsartikel, Essen etc.)
	- Zulieferung für individuelle Infrastruktur (Möbel Bewohner etc.)

11.5 Generelle Anforderungen an die Räume

Luft-, Tritt- und Körperschall

Bei der Schallausbreitung und Schalldämmung sind Luftschall und Körperschall zu unterscheiden. Luftschall wird durch Druckschwingungen der Luft übertragen, z.B. bei Sprachkommunikation. Körperschall breitet sich durch Schwingungen in festen Körpern aus. Körperschall wird auch als Luftschall abgestrahlt, etwa bei Trittgeräuschen auf einer Wohnungstrenndecke (Trittschall). Im vorliegenden Projekt muss allen Schallquellen hohe Beachtung eingeräumt werden. Eine hohe Schallisolierung muss zwingend frühzeitig in die Planung aufgenommen werden.

Allgemeine Raum-Charakteristiken

- Die einzelnen Wohngruppen sind untereinander baulich zu verbinden. Ausgenommen ist die WOG hfV, welche separiert angeordnet werden kann.
- Grundsätzlich sind sämtliche Räume gut strukturiert und überschaubar anzuordnen.
- Die Räume sollen die verschiedenen Sinne ansprechen und Sicherheit und Geborgenheit vermitteln. Dies ist auf die einzelnen Wohngruppen individuell abzustimmen. Besonders in der WOG D sollen unterschiedliche Materialien die verschiedenen Sinnesebenen ansprechen und einen Bezug zu Biografien haben.
- Sämtliche Räume müssen pflegeleicht und einfach im Unterhalt sein.
- Farb- und Beleuchtungskonzepte müssen auf die jeweilige Zielgruppe abgestimmt sein. Farbcodierungen sind wirksam.
- Der Eindruck von offenen, lichtdurchfluteten Räumlichkeiten muss entstehen, damit keine gefühlten "Grenzen" entstehen.
- In allen Bereichen (Innen- und Aussenraum) ist darauf zu achten, dass möglichst wenig Geschoss- und Niveauversätze vorliegen.

Raumanforderungen für WOG F+M

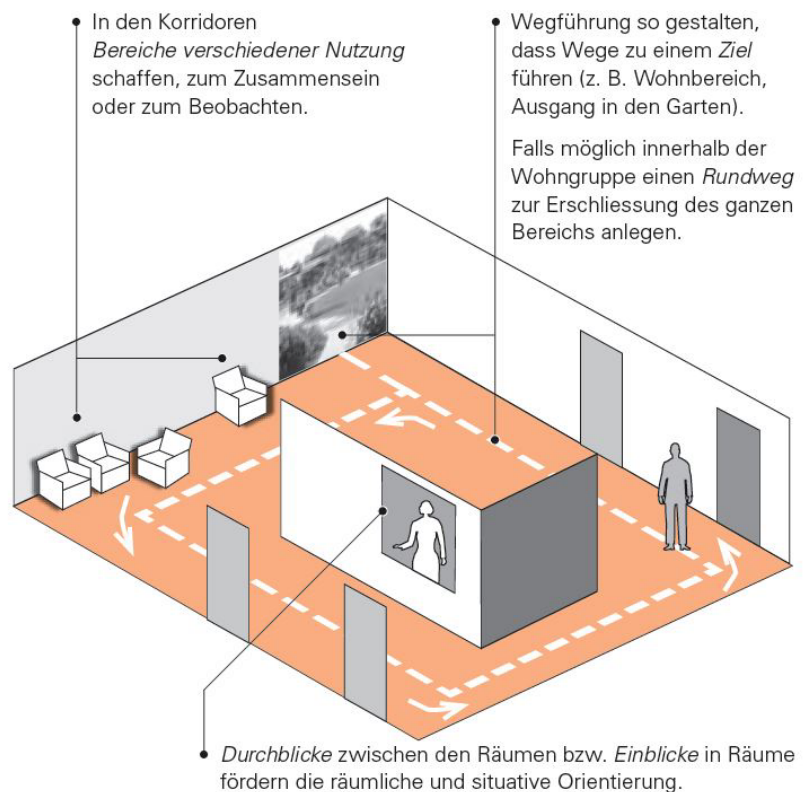
- Besonders in der WOG F+M soll individuelles Wohnen umgesetzt werden können.

Raumanforderungen für WOG D

- Ein dementengerechtes bauliches Umfeld zeichnet sich vor allem durch eine gute und einfache Orientierung aus.
- Die Orientierung findet räumlich, zeitlich, persönlich und situativ statt. Geradlinige Strukturen und kleine Einheiten mit kurzen Wegen sind angesagt.
- Es sind einfache Referenzpunkte als räumliche Ankerpunkte zu setzen.
- Um dem Bewegungsdrang der Bewohner zu begegnen, braucht es innen und aussen barrierefreie Endlosflure und Rundwege. Diese Rundwege sind ohne Sackgassen auszubilden. Die Korridore müssen eine Mindestbreite von 120 cm aufweisen, damit Rollstuhlfahrende und Fussgänger gut kreuzen können. Flurenden sind gegebenenfalls als Umlenkstelle oder als Sitznische zu gestalten.
- Die Räumlichkeiten der WOG D sollen die Gemeinschaft im Grundsatz fördern.
- Es sind Plätze zu schaffen für persönliche Erinnerungsstücke.
- Die Küche ist offen zu gestalten, um die persönliche Orientierung durch Küchendüfte zu unterstützen. Sie soll möglichst zentral angeordnet sein, damit die Bewohner sich bei anfallenden Arbeiten aktiv beteiligen können. Die Küche soll ferner auch als Treffpunkt für andere Aktivitäten funktionieren, wie z.B. Zeitung lesen, gemeinsames Singen, Malen.

- Die Dienstzimmer sind in den Wohneinheiten zu platzieren und mit Sichtkontakt auf den Erschliessungsbereich auszustatten.
- Rampen, z.B. auf eine Terrasse oder im Garten, dürfen maximal eine Steigung von 6% aufweisen.
- Im Wohnbereich dürfen generell keine Stufen oder räumliche Hindernisse vorkommen.
- Die im Raumprogramm erwähnte "Erschliessung mit hoher Aufenthaltsqualität" hat vor allem in den Gemeinschaftsräumen eine ausreichende Funktionalität.
- Die Erschliessung muss vor allem in den Gemeinschaftsräumen eine ausreichende Funktionalität (rollstuhlgängig, Bewegungsmöglichkeiten für Transporte und Aufenthalte im Pflegebett) besitzen und dabei eine sehr hohe Aufenthaltsqualität durch die bauliche Gestaltung bzw. Materialisierung und Ausstattung dieser Räume aufweisen. Personen die an einer Demenz leiden, halten sich wenig bis gar nicht in ihren eigenen Zimmern auf, sondern nutzen hauptsächlich die allgemeinen Räumlichkeiten. Aus diesem Grund ist diesem Punkt besonders Rechnung zu tragen. (siehe Raumprogramm "Erschliessung rollstuhlgängig mit besonderer Aufenthaltsqualität")

Bildquellen: Gestaltung von
Innenräumen für Demenzkranke,
Empfehlung für Institutionen und
Baufachleute, Gesundheits- und
Fürsorgedirektion des Kantons Bern



Aufteilung in zwei Bereiche
WOG hfV

Es wird gewünscht, dass die 6 Zimmer mit den Nasszellen und den individuellen Aussenbereichen und den zwei Wohn-/Essbereichen in zwei gleichwertige Bereiche unterteilt werden können.

Raumanforderungen für
WOG hfV

- Die Räumlichkeiten der WOG hfV müssen möglichst reizarm ausgestattet werden.
- Die Oberflächen sind so auszugestalten, dass die Verletzungsgefahr möglichst gering ist.
- Die Räume müssen einfach überwacht werden können, insbesondere die Ausgänge.
- Installationen in den Nasszellen sind grundsätzlich über Montageplatten vorgesehen und können individuell angebracht werden.
- Die Dienstzimmer sind in den Wohneinheiten zu platzieren und mit Sichtkontakt auf den Erschliessungsbereich auszustatten.

Pflegebad für WOG hfV

Die Bewohner mit herausforderndem Verhalten benutzen das Pflegebad der anderen Wohngruppen. Es ist auf einen möglichst reizarmen Zugang zu achten.

11.6 Spezialräume und Räume mit besonderen Ansprüchen

Spezialräume

Im Raumprogramm sind verschiedene Spezialräume vorgesehen.

KIR
Kriseninterventionsraum

Der KIR soll den Betroffenen die freiwillige Möglichkeit bieten, Spannungs- und Erregungszustände, die nicht im gewohnten Setting bewältigt werden können, innerhalb eines geschützten Rahmens auszuleben. Desgleichen kann bei fehlender Einsicht der betroffenen Person auch das Personal, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, den Raum als Teil der Begleitung zeitbegrenzt nutzen.

- Ein KIR muss möglichst reizarm ausgestattet werden.
- Oberflächen und Kanten sind so auszugestalten, dass die Verletzungsgefahr möglichst gering ist. Es können weiche Oberflächen an den Wänden oder eine weiche Bodenmatte angeboten werden.
- Der Raum muss durch Türspione überwacht werden können. Ein vorgelagerter Bereich mit Kontakttüre ist zweckmässig.
- Die Oberflächen müssen urinresistent sein.
- Der Raum muss mit einem Bodenablauf ausgestattet sein.
- Der Raum soll genügend Tageslicht aufweisen, aber keinen direkten Sichtkontakt nach aussen.

Tagesstruktur / Ateliers

Die Tagesstruktur im Neubau Rütibühl ist unterteilt in ein Ateliersangebot und ein Angebot für Senioren in Form eines Seniorenclubs.

Die Tagesstrukturangebote finden von Montag bis Freitag statt und richten sich grundsätzlich an die im Rütibühl wohnenden Personen. Sie stehen jedoch auch anderen Bewohnern der Martin Stiftung offen.

Ziel dieser Angebote ist es, den Bewohnern zu ermöglichen, einer gesellschaftlich sinnvollen Arbeit nachzugehen, dadurch ihr Selbstbewusstsein zu stärken und an der Stabilisierung und Weiterentwicklung ihrer Arbeits- und Sozialkompetenzen sowie den persönlichen Fähigkeiten zu arbeiten.

Verpflegung

Die Wohngruppen, die temporär anwesenden Personen und das Personal werden mit Essen aus der Hauptküche der Martin Stiftung in Erlenbach versorgt. Über eine Fertigungsküche in der Nähe der Cafeteria bzw. des Mehrzweckraums werden die Essenslieferungen nur noch regeneriert; es ist somit keine Produktionsküche vorzusehen. Kleinere Back- und Kochmöglichkeiten im Rahmen der Tagesstruktur sollen aber möglich sein.

Waschküche

Ein Waschraum soll den Bewohnern ein lebenspraktisches Training ermöglichen.

Ein zweiter Waschraum dient den Mitarbeitern zum Vorspülen und Bearbeiten der Wohngruppenwäsche.

11.7 Grundrisstypologie WOG F+M

Erschliessung, Nasszellen- und Zimmeranordnung

Pro zwei Zimmer ist eine Nasszelle vorzusehen. In den Zimmern soll genügend Platz für Hebevorrichtungen vorgesehen werden. Es ist darauf zu achten, dass die Zimmer gut proportioniert sind und eine vielfältige Möblierung möglich ist. Es gilt die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

11.8 Grundrisstypologie WOG D

Erschliessung, Nasszellen- und Zimmeranordnung

Breite, grosszügige horizontale Erschliessungsbereiche sind im Bereich der Demenzzimmer ideal. Diese sollen nicht nur die Grundaufgabe der Erschliessung erfüllen, sondern auch Orte für soziale Kontakte sein, Orientierung in Raum und Zeit bieten sowie Wohlbefinden und Geborgenheit ermöglichen. Sitznischen für kürzere und längere Aufenthalte und Nischen für Betten, auf die man sich am Tag und in der Nacht hinlegen kann, sind sehr wichtig und in diesen Bereich zu integrieren. Es wird empfohlen, die Nasszellen als Raumschicht zwischen dem Erschliessungsbereich und den Zimmern anzuordnen. Alternativ zwischen den Nasszellen können offene Pflege- und Umkleidenischen angeordnet werden. Diese werden mit Vorhängen vor Einblicken geschützt. Eine solche Raumdistribution hat den Vorteil, dass der Demenzkranke auch bei länger dauernden Pflegearbeiten und -verrichtungen am täglichen Geschehen teilhaben kann und nicht einsam in seinem Zimmer verweilen muss. Ein Referenzbeispiel für eine solche Raumdistribution bietet das Heim Sonnweid in Wetzikon. Es wird empfohlen, die Türöffnungen der Zimmer 1.2 m breit (1. Flügeltüre à 80 cm, 2. Flügeltüre à 40 cm) auszugestalten, damit ein Rollstuhl oder Bewohner zusammen mit einer seitlichen Begleitperson passieren kann.

11.9 Grundriss-Typologie WOG hfV

Erschliessung, Nasszellen- und Zimmeranordnung

Der Zugang zu den Einzelzimmern findet über einen möglichst reizarmen Erschliessungsbereich statt. Jedes Zimmer verfügt über eine eigene Nasszelle. Diese soll zwei Zugänge aufweisen. Ein direkter Zugang soll ins Zimmer und ein weiterer Zugang soll als Fluchtweg für das Personal direkt in den Erschliessungsbereich führen. Es ist darauf zu achten, dass beim Betreten des Zimmers durch die Lage der Nasszelle möglichst keine "toten Winkel" entstehen.

Individueller Aussenbereich

Jedem Einzelzimmer ist ein individueller Aussenbereich vorgelegt. Dieser ist als Teil einer Terrasse, als eine eingezogene Loggia oder in Form eines Balkons umzusetzen. Die einzelnen Aussenbereiche sind vor gegenseitigen Einblicken zu schützen. Ebenfalls sind diese Aussenbereiche im Projekt so anzuordnen, dass sie vor fremden Einblicken von vorbeigehenden Passanten geschützt sind. Sie haben die Aufgabe, den Bewohnern einen Aufenthalt im Freien ohne Betreuung zu ermöglichen.

11.10 Aussen-/Innenbereich

Aussenraum auf Nutzer abgestimmt

- Den Bewohnern ist zu ermöglichen, selbstbestimmt ins Freie zu gehen.
- Wünschenswert sind möglichst viele ebenerdige Anschlüsse in den Freiraum.
- Endloswege und multisensitive Erfahrungen über haptische und visuelle Reize sind zu fördern. Auch Geschmacks- und Geruchserlebnisse sind durch eine ausgewählte Bepflanzung zu fördern.
- Geschützte Aussenplätze (Weglauf-, Witterungs- und Sichtschutz) sind anzubieten.
- Standortgerechte Pflanzen sind im Aussenbereich zu setzen.
- Bei der Gestaltung ist darauf zu achten, dass alle Sinne angesprochen werden.
- Reminiszenzen an frühere Zeiten mit erhöhten Pflanzbeeten sind einzuplanen.

Einfluss von Aussenraum und Landschaft

Bezüglich der baulichen und freiraumgestalterischen Integration der Anlage in den attraktiven landschaftlichen Kontext liegen vonseiten der Behörden von Kanton und Gemeinde keine allgemeinen Zielsetzungen vor. Dennoch ist dieser Einbindung grosse Beachtung zu schenken.

Natürliche Landschaftselemente wirken sich positiv auf physiologische und emotionale Stressreaktionen aus und verringern die geistige Müdigkeit. Eine möglichst natürlich gehaltene Umgebung ist der Inbegriff für Ruhe, Freiheit, Schönheit, Leben und somit von grosser Bedeutung für die psychische Gesundheit. Obwohl sich demente Menschen in der Gemeinschaft wohl fühlen, bedarf es auch Orte, an denen sie sich von ihren Mitmenschen zurückziehen können, um alleine zu sein. Kleinere Sitzplätze in einem geschützten Umfeld bieten dafür die beste Voraussetzung. Bei den Sitzgelegenheiten im Aussenraum soll jeweils genug Platz für eine Person im Rollstuhl sein. Durch bepflanzte Raumgrenzen oder Sichtschutzelemente können kleine, geschützte Gartenräume, die dennoch ein Teil der gesamten Gartenanlage sind, erzeugt werden. Der sinnliche Zugang einzelner Pflanzen und Pflanzengruppen, über deren Duft, Farbe, Formen und sogar Haptik ist gestalterisch zu unterstützen. Der Blick zum Gebäude oder auf andere Personen sollte aber immer frei sein, um Angst und Orientierungslosigkeit zu vermeiden. Der Aussenraum muss somit ein kontemplativer Bereich für Ruhe, Geborgenheit und Sicherheit sein und gleichzeitig auch Möglichkeiten für aktives Entdecken und Erleben bieten. Der traumhafte Weitblick über den See zur Innerschweiz und auf die angrenzenden Wälder des Pfannenstils ist in die Gartengestaltung miteinzubeziehen. Ein subtiler Umgang mit der einmaligen Landschaft vor Ort und feine, auf die Landschaft abgestimmte Interventionen innerhalb des gestalteten Aussenraums werden erwartet.

Einfriedung des Aussenraums

Menschen mit Demenz zeigen einen starken Bewegungsdrang, den sie im Garten ausleben können. Eine sichere Abgrenzung verhindert das Weglaufen und Überklettern von Hecken, Zäunen und Mauern. Mit der Abgrenzung soll gleichzeitig ein Raum entstehen, der den Bewohnern Sicherheit bietet und Schutz vor äusseren Einflüssen. Wird die Abgrenzung durch einen Zaun gelöst, sollte jeweils eine Hecke diesen Zaun begleiten. Gartentore und Ausgänge hegen die Hoffnung, ins Freie zu gelangen. Deswegen sollten sie nicht als Tore erkennbar sein und kaschiert werden. Durch welche Massnahmen der Aussenraum umgrenzt wird, hängt von der jeweiligen Situation ab. Sichtbeziehungen in die Weite der Landschaft sind in der Gesamtgestaltung des Aussenraums zu berücksichtigen. Sichtbezüge auf die Strasse oder einen Parkplatz können hingegen demente Menschen dazu animieren, "zur Arbeit" oder "nach Hause" zu gehen.

Parkplätze

Sämtliche Parkplätze sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Galerielösungen wie in der Machbarkeitsstudie wie auch andere Lösungen (Carports etc.) sind denkbar.

12. Approximative Grobkostenschätzung

Aufteilung Baukosten

Die Ausloberin geht von Erstellungskosten von 19.5 Mio. CHF aus. Bei der Beurteilung wird eine separate Kostenermittlung durch einen externen Kostenplaner auf der Grundlage der Mengenmatrix durchgeführt. Als Grundlage für diese Berechnungen haben die Teams das unter Kapitel 7, Arbeitsunterlagen, K "Kostenkennwerte" aufgeführte Dokument auszufüllen und abzugeben.

13. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das Programm genehmigt am
15. August 2018:

Mario de Capitani



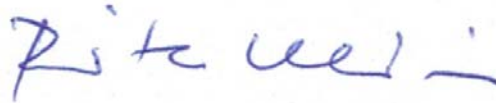
Peter Ess



Jürg Hofer



Rita Illien



Beat Jordi



Zina Lindemann



Irene Ritz



Nicole Rode

