
Neubau Alterszentrum Turm-Matt

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Studienauftragsprogramm Präqualifikation



Version 0.6

Zürich, 18. April 2017

Impressum

Auftraggeber

Stiftung Neues Alterszentrum Turm-Matt
Bahnhofstrasse 16
8832 Wollerau
Tel. 044 787 09 09
www.azm.ch

Verfasserin

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Hohlstrasse 614
8048 Zürich
Tel. 044 438 18 11
<http://www.helbling.ch>

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Aufgabe	4
1.3 Studienauftragsprogramm	5
1.4 Ziele des Studienauftrags	5
2. Allgemeine Bestimmungen	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Beurteilungsgremium	7
2.3 Expertinnen und Experten	7
2.4 Präqualifikation	7
2.5 Selektierte Büros	9
2.6 Beurteilung Studienauftragsresultate	9
2.7 Entschädigungen	10
2.8 Weiterbearbeitung	10
2.9 Urheberrecht	10
2.10 Termine	10
2.11 Abgegebene Unterlagen	12
2.12 Anforderungen Abgabe	13
2.13 Art der Darstellung	14
2.14 Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung	14
2.15 Veröffentlichung und Ausstellung	14
3. Aufgabenstellung	15
4. Grundlagen	17
4.1 Standort	17
4.2 Bestehende Gebäude	17
4.3 Baugrund und Altlasten	18
4.4 Besonderheiten	18
5. Rahmenbedingungen	19
5.1 Baurechtliche Vorgaben	19
5.2 Generelle Rahmenbedingungen	21
5.3 Erschliessung Gesamtareal	21
5.4 Rahmenbedingungen an den Neubau	21
6. Schlussbestimmungen	26

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Jahre 1985 wurde das heutige Alterszentrum Turm-Matt durch die Stiftung im Auftrag der politischen Gemeinde Wollerau in Betrieb genommen. Auf der Nachbarparzelle betreibt die Genossenschaft Turm-Matt Alterswohnungen. Die beiden Parzellen und deren Bauten unterliegen einem Gestaltungsplan.

Der Bestand an Pflegebetten im Alterszentrum kann dem prognostizierten Bedarf bis 2030 nicht gerecht werden, weshalb das Projekt „Neubau Alterszentrum Turm-Matt“ (NAZTM) ins Leben gerufen wurde. Sowohl das jetzige Alterszentrum als auch die Alterswohnungen sollen abgerissen werden und einer neuen Überbauung weichen. Der Gestaltungsplan würde dabei aufgehoben. Das Betriebskonzept der neuen Überbauung umfasst mit zwei Pflege- und einer Dementenabteilung insgesamt 3 Abteilungen. Zusätzlich sollen Wohnstudios für Senioren angeboten und eine medizinische Infrastruktureinheit eingerichtet werden.

1.2 Aufgabe

Mit der Ausschreibung des Studienauftrags sollen ein Wettbewerbsprojekt und ein Architekturbüro für die Phasen Projektierung und Ausführung (31 - 53 nach SIA) beschafft werden.

Die Aufgabe des Studienauftrages sieht einen Neubau in zwei Etappen vor. Es gilt dabei, die Etappierung mit dem Betriebskonzept so abzugleichen, dass der Betrieb des jetzigen Alterszentrums während dem Bau der ersten Etappe weitergeführt werden kann.

Die Bewohner der jetzigen Alterswohnungen werden Anfang 2018 in die [Überbauung Bächlipark](#) umsiedeln können. Nach dem Abbruch der Alterswohnungen soll die Etappe 1 des Neubaus auf dem freigewordenen Areal errichtet werden. Für diese wird vorausgesetzt, dass sie zwei Pflegestationen für gesamthaft 48 pflegebedürftige Bewohner (24 pro Abteilung) bieten muss. Um einen autonomen Betrieb dieser Abteilungen bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung sicherstellen zu können, sollen in der 1. Etappe zusätzlich zu den Pflegestationen sowohl der Restaurationsbetrieb als auch die Gebäudetechnikzentrale und Pflegeschutzräume gebaut werden, beide sind jedoch auf die schlussendlichen Bedürfnisse aus den Etappen 1 und 2 zu dimensionieren. Nach der Fertigstellung der Etappe 1 erfolgt der Umzug der Bewohner des jetzigen Alterszentrums in den Neubau. Anschliessend kann die Etappe 2 eingeleitet werden, welche zuerst den Abriss des jetzigen Alterszentrums und dann den Neubau mit dem weiteren Raumprogramm vorsieht.

Neben den oben beschriebenen Vorgaben der Bauherrschaft steht die Aufteilung der Etappen frei. Es ist daher möglich eine der 3 Abteilungen betrieblich auf zwei Geschosse aufzuteilen. Auch die medizinische Infrastruktureinheit kann über zwei Geschosse organisiert sein, in diesem Fall ist jedoch eine interne Verbindung sicherzustellen. Die Verteilung der Wohnstudios auf die zwei Etappen steht frei. Es ist auch möglich, dass nach Fertigstellung der Etappe 2 eine Pflegeabteilung der Etappe 1 in einen Wohnbereich für Menschen mit Demenz umgewandelt wird. Dabei gilt es aber zu bedenken, dass sich die bauliche Gestaltung eines Wohnbereichs für Menschen mit Demenz von denjenigen eines konventionellen Pflegebereichs unterscheidet (siehe 5.4.3). Zudem ist aber zu berücksichtigen, dass der Wohnbereich von den anderen Stationen betrieblich abtrennbar und ebenerdig mit einem Dementengarten im Aussenbereich verbunden werden muss. Das komplette Raumprogramm ist dem Anhang zu entnehmen.

1.3 Studienauftragsprogramm

Das vorliegende Studienauftragsprogramm bildet den Hauptbestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Im Kapitel 2 "Allgemeine Bestimmungen", werden das Studienauftragsverfahren, die Organisation sowie die Termine umschrieben. Im Kapitel 3 "Aufgabenstellung", wird die Studienauftragsaufgabe im Detail beschrieben. Im Kapitel 4 "Grundlagen", wird Bezug zur Vorgeschichte und dem Areal genommen. Schliesslich sind im Kapitel 5 "Rahmenbedingungen" die zwingend zu beachtenden Punkte aufgelistet.

1.4 Ziele des Studienauftrags

- Ein Projekt bei dem der Mensch im Mittelpunkt aller Überlegungen steht
- Ein Neubau mit herausragender Wohnqualität für Pflegebedürftige
- Ein Neubau mit zeitgemässen und optimalen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden
- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik, Betriebsabläufen und Aussenraum
- Ein wirtschaftliches Projekt – die Rendite ist ein wesentlicher Bestandteil des Projekts, es soll in sich nachhaltig wirtschaftlich sein.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Betrieb und Umwelt

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Allgemeines

2.1.1 Auftraggeber und Art des Verfahrens

Die Stiftung Neubau Alterszentrum Turm-Matt, Bahnhofstrasse 16, 8832 Wollerau, beauftragt die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines nicht anonymen, einstufigen Studienauftrags im selektiven Verfahren, um Projektvorschläge für das Areal des Alterszentrums Turm-Matt und der Nachbarparzelle, auf der sich die Alterswohnungen der Genossenschaft Turm-Matt befinden, zu erhalten.

Der Studienauftrag "Neubau Alterszentrum Turm-Matt" wird nach folgendem Verfahren durchgeführt:

- Selektiv mit Präqualifikation
- In Anlehnung an SIA 143
- Nicht anonymer Studienauftrag
- Einstufig
- Mit Fragerunde in Studienauftragsphase
- Mit Zwischenkritik in der Studienauftragsphase
- Mit Projektpräsentation durch die Projektteams

Der Auftraggeber wird anhand der Präqualifikation die Zahl der zur Angebotsabgabe eingeladenen Architekturbüros beschränken, um die Auftragsvergabe möglichst effizient abzuwickeln. Ein qualifizierter Wettbewerb wird gewährleistet sein.

2.1.2 Ausschreibende Stelle

Stiftung Neubau Alterszentrum Turm-Matt
Bahnhofstrasse 16
8832 Wollerau

2.1.3 Grundlagen und Rechtsweg

Der Studienauftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Schwyz.

Der Studienauftrag wird in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge 143 (Ausgabe 2009) ausgetragen.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für den Auftraggeber, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen an. Gerichtsstand ist Wollerau, anwendbar ist schweizerisches Recht.

2.1.4 Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

2.2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Sachpreisrichtern/innen und Fachpreisrichtern/innen zusammen. Es sind dies:

Sachpreisrichterinnen und -richter:

- | | | |
|----------------------|--|---------------------|
| ▪ Stefan Blum | Präsident Stiftungsrat / Gemeinderat | |
| ▪ Clemens Hauser | Stiftungsrat | |
| ▪ Christian Marty | Präsident Betriebskommission / Gemeinderat | |
| ▪ Oliver Hofmann | Zentrumsleiter Alterszentrum Turm-Matt | |
| ▪ Roland Nietlispach | Leiter Ökonomie | } zusammen 1 Stimme |
| ▪ Esther Stössel | Leitung Pflege | |

Fachpreisrichterinnen und -richter:

- | | |
|-------------------|--|
| ▪ Jann Schmidt | Abteilungsleiter Liegenschaften / Umwelt |
| ▪ Ivan Marty | Dipl. Architekt |
| ▪ Felix Bohn | Dipl. Architekt ETH und Gerontologe |
| ▪ Hansueli Remund | Dipl. Architekt |
| ▪ Bernhard Roos | Dipl. Architekt |

Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)

- | | |
|------------------|---|
| ▪ Gian-Reto Peer | Helbling Beratung + Bauplanung AG, Zürich |
|------------------|---|

2.3 Expertinnen und Experten

Expertinnen / Experten

- Kostenmanagement ..

Weitere Expertinnen / Experten werden nach Bedarf für die Vorprüfung beigezogen.

Fachliche Begleitung und Vorprüfung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung unter Einbezug der oben genannten Experten und Spezialisten erfolgt durch:

Gian-Reto Peer, dipl. Arch. FH, Helbling Beratung + Bauplanung AG, Zürich

2.4 Präqualifikation

2.4.1 Teilnahmeberechtigung

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Beurteilungsgremium eine Selektion geeigneter Architekturbüros vor. Es werden maximal sechs Teams für eine Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Ziel des Verfahrens ist die Evaluation eines überzeugenden Projektbeitrags unter Auftragsvergabe an ein kompetentes Architekturbüro.

Zusätzliche Fachplaner und Spezialisten können den Architekten bei der Aufgabe unterstützen, diese sind bei der Abgabe namentlich zu benennen. Es besteht kein Anrecht auf eine weitere Beauftragung der Fachplaner.

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:

- Personen, die beim Auftraggeber, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

2.4.2 Ausgabe Präqualifikationsunterlagen

Ab Freitag, 21.04.2017, sind unter www.simap.ch oder bei der ausschreibenden Stelle die folgenden Unterlagen erhältlich:

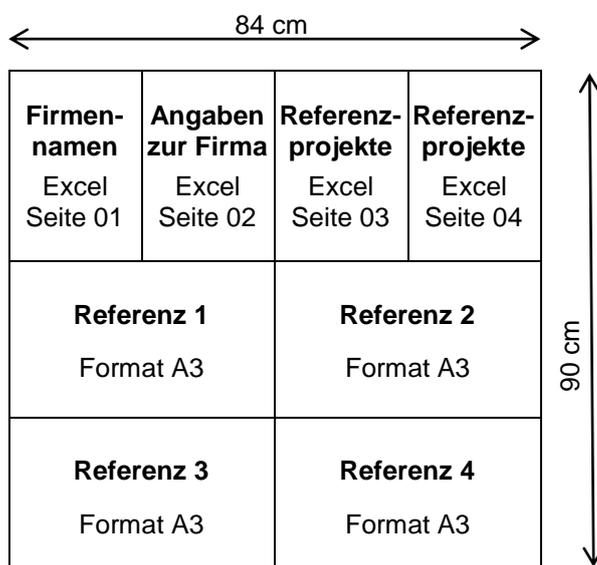
Studienauftragsprogramm [1.1]

Präqualifikation Teilnahmeformular [4.1]

2.4.3 Inhalt Teilnahmeantrag

- Vollständig ausgefülltes Teilnahmeformular [4.1] inkl. Beilagen auf A4 ausgedruckt
- Referenzprojekte: es sind 4 Referenzen von realisierten Bauten oder solchen, die in Realisierung sind (2 Referenzen müssen realisiert sein), vorzugsweise im ähnlichen Bereich betreffend Nutzung, Komplexität und Investitionsvolumen abzugeben

Es ist ein Plakat (Grösse 84 / 90 cm) auf A3 gefaltet oder gerollt, mit untenstehender Aufteilung einzureichen. Es werden nur das vorgeschriebene Plakat und das Teilnahmeformular zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen sind je 1x auf Papier (Plakat + Teilnahmeformular A4) sowie elektronischem Datenträger (Teilnahmeformular als PDF und Excel und Referenzen als PDF) einzureichen.



2.4.4 Abgabe Teilnahmeantrag

Montag, 22.05.2017, bis 17.00 Uhr

Die Präqualifikationsunterlagen müssen verschlossen mit dem Vermerk "Neubau Alterszentrum Turm-Matt: Studienauftrag" bei der untenstehenden Adresse eingetroffen sein. Das Datum des

Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen sämtlicher Unterlagen liegt ausschliesslich bei der Bewerberin.

Helbling Beratung + Bauplanung AG

Gian-Reto Peer

Hohlstrasse 614

8048 Zürich

Zulassungsvoraussetzungen

In einem ersten Schritt wird geprüft, ob der Antrag auf Teilnahme den folgenden formalen Vorgaben entspricht:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen (vgl. 2.4.3)
- Selbstdeklaration (ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet, Bestandteil [4.1])
- Sprache (Deutsch)

Das Nichterfüllen von Zulassungsvoraussetzungen ebenso wie unvollständige oder fehlerhafte Eingaben führen zum Ausschluss von der Präqualifikation.

Erst nach Erfüllung aller Zulassungsvoraussetzungen werden die Eignungskriterien in einem weiteren Schritt durch das Beurteilungsgremium eingehend geprüft.

Selektionskriterien Präqualifikation

- Vergleichbarkeit (Komplexität / Umfang) der Referenzen mit der bestehenden Bauaufgabe
- Qualität der Referenzen bezüglich Städtebau und Architektur
- Fachkompetenz (Erfahrung mit vergleichbaren Bauaufgaben)

Die Präqualifikation erfolgt durch das Beurteilungsgremium gemäss den Eignungs- und Selektionskriterien. Ein Team, welches die Eignungskriterien erfüllt, wird anhand der Selektionskriterien bewertet. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Selektionskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen und bis zu sechs Teams selektieren.

Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Benachrichtigung

Alle Bewerber werden am Donnerstag, 01.06.2017 schriftlich über ihre Zulassung zur Teilnahme bzw. Nichtteilnahme am Studienauftrag orientiert.

2.5 Selektierte Büros

An dieser Stelle werden nach erfolgter Selektion durch das Beurteilungsgremium die selektierten Büros für den Studienauftrag aufgeführt.

2.6 Beurteilung Studienauftragsresultate

Die Studienauftragsresultate werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau und Architektur
- Wohn und Lebensqualität
- Wirtschaftlichkeit

- Betrieb und Etappierung
- Nachhaltigkeit (operative Tauglichkeit)

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

2.7 Entschädigungen

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Eine Pauschalentschädigung von CHF 16'500.- (exkl. MwSt.) wird jedem selektierten Architekturbüro ausbezahlt, wenn die Schlussabgabe des Studienauftrages termingerecht und vollständig eingereicht und zur Beurteilung zugelassen wird.

2.8 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt beim Auftraggeber.

Der Auftraggeber beabsichtigt, dass mit dem Siegerbüro ein Architekturvertrag für die Planungsphase sowie für die Vorbereitung der Ausführung abgeschlossen wird. Er behält sich vor, dem Architekturbüro einen Baumanager zur Seite zu stellen und für die Ausführung einen Generalunternehmer (GU) oder einen Totalunternehmer (TU) beizuziehen. Dem Architekturbüro werden mindestens 54 Leistungsprozente zugesprochen.

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor bei Nichterreichen der Studienauftragsziele ein oder mehrere Projekte überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitung wird gesondert vergütet.

2.9 Urheberrecht

Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Das Urheberrecht an den Studienauftragsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

2.10 Termine

2.10.1 Ausgabe Präqualifikationsunterlagen (vgl. Kapitel 2.4)

Freitag, 21.04.2017

2.10.2 Abgabe Teilnahmeanträge (vgl. Kapitel 2.4)

Dienstag, 22.05.2017, bis 17.00 Uhr

2.10.3 Benachrichtigung Präqualifikation (vgl. Kapitel 2.4)

Donnerstag, 01.06.2017

2.10.4 Obligatorische Begehung und Ausgabe Studienauftragsunterlagen

Dienstag, 13.06.2017, 14.00 - 16.00 Uhr

Treffpunkt ist um 14.00 Uhr vor dem Haupteingang. Zuerst findet eine Informationsveranstaltung und die Ausgabe der Unterlagen (Kap.2.10.1) inklusive Grundmodell statt. Anschliessend beginnt die geführte Begehung durch das bestehende Alterszentrum sowie den Umgebungsbereich. An

der Begehung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienauftragsprogrammes beantwortet. Gestellte Fragen werden jedoch aufgenommen, und allen Beteiligten im Anschluss gesammelt und beantwortet zugestellt. Sämtliche Unterlagen werden den Architekturbüros bei dieser Veranstaltung in elektronischer Form abgegeben.

2.10.5 Fragenstellung Studienauftragsphase

Dienstag, 11.07.2017

Fragen zum Verfahren und Programm können bis zum genannten Datum, an Gian-Reto Peer (gian-reto.peer@helbling.ch) per Mail eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten werden am Montag, 17.07.2017, sämtlichen Projektbeteiligten per Mail zugestellt.

2.10.6 Obligatorische Zwischenbesprechung

Am Montag, 21.08.2017 findet eine obligatorische Zwischenbesprechung statt, an welcher die Mitglieder des Beurteilungsgremiums teilnehmen. An dieser Besprechung stellen die teilnehmenden Büros ihre Zwischenergebnisse vor und besprechen diese mit dem Beurteilungsgremium. Es wird erwartet, dass zu folgenden Themen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert und noch zu lösende Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden:

- Städtebauliches Konzept
- Etappierungskonzept
- Umsetzung des Betriebskonzepts
- Wohnbereich mit typischem Bewohnerzimmer
- Aussenraumkonzept

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im "Werkstattcharakter" gehalten werden. Es werden keine abschliessenden Darstellungen erwartet. Die angedachten Gebäudevolumina sind als Modelleinsätze - beispielsweise aus Styropor - an die Zwischenpräsentation mitzubringen (ein Modell für den Einsatz der Modelleinsätze wird an der Präsentation vorhanden sein). Die Präsentation hat entweder anhand von Plänen oder mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer sind vorhanden) zu erfolgen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten. Im Anschluss findet der Austausch mit dem Beurteilungsgremium statt. Der genaue Zeitpunkt der Zwischenbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt. Über die Zwischenbesprechung wird ein kurzes Protokoll verfasst. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmern am Montag, 28.08.2017 zugestellt.

2.10.7 Abgabe der Pläne und Unterlagen

Freitag, 10.11.2017, bis 16.00 Uhr

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit dem Vermerk "Neubau Alterszentrum Turm-Matt - Studienauftrag" versehen am genannten Datum an Helbling Beratung + Bauplanung AG; Gian-Reto Peer; Hohlstrasse 614; 8048 Zürich einzureichen.

2.10.8 Abgabe des Modelles

Freitag, 24.11.2017, 08.00 - 12.00 Uhr

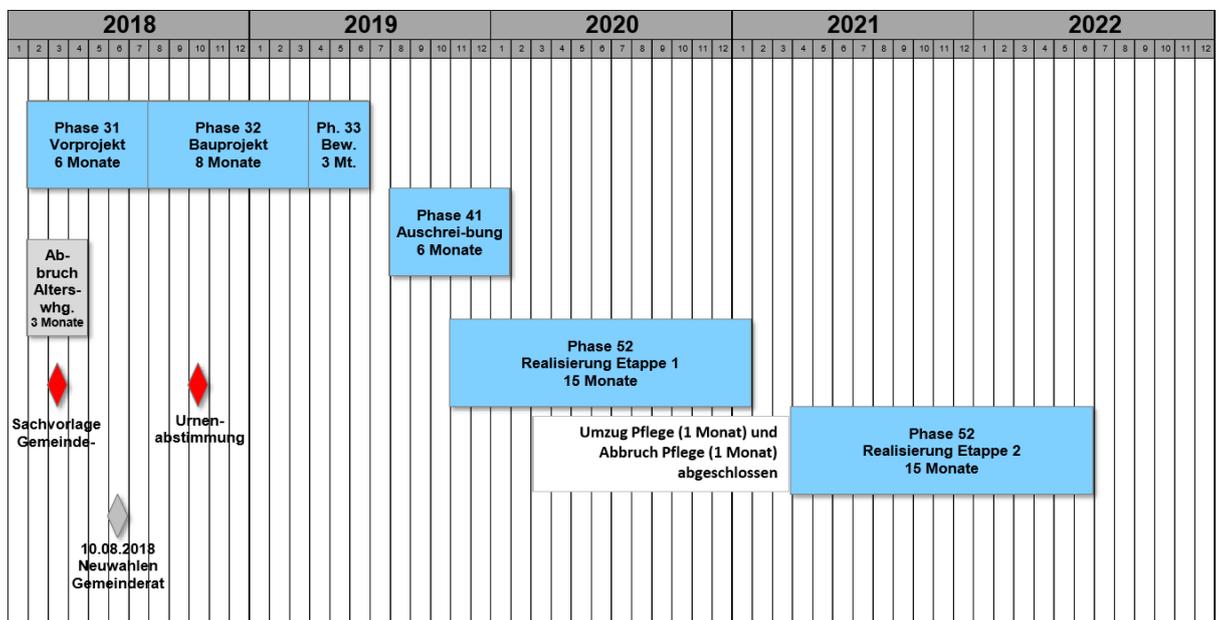
Die Modelle sind am genannten Datum beim Empfang des Alterszentrum Turm-Matt, Bahnhofstrasse 16, 8832 Wollerau abzugeben.

2.10.9 Projektpräsentation

Am Montag, 27.11.2017 findet vor der Beurteilung der Beiträge eine Schlusspräsentation statt, bei der die Mitglieder des Beurteilungsgremiums anwesend sind. Die Büros stellen dem Beurteilungsgremium ihre Studienarbeiten vor. An der Schlusspräsentation wird erwartet, dass die Teilnehmer die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung sowie die wichtigen Elemente des Konzepts aufzeigen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit um dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Die Präsentation hat entweder anhand der Abgabepläne oder mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer sind vorhanden) zu erfolgen. Die Schlusspräsentation darf keine neuen Inhalte, die über den Inhalt der abgegebenen Pläne hinausgehen, umfassen. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt.

2.10.10 Weiterer Projektverlauf (Grobterminplan)



2.11 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

Dokumentenart	Beschreibung	Format
Allgemein	[1.1] Studienauftragsprogramm	pdf
	[1.2] Raumprogramm	pdf
	[1.3] Präsentation Informationsveranstaltung	pdf
Plangrundlagen	[2.1] Katasterplan	pdf / dxf
	[2.2] 2D Höhenkurvenplan	pdf / dxf
	[2.3] Plangrundlagen bestehendes Gebäude	pdf
Berichte	[3.1] Leitbild „Neubau Alterszentrum Turm-Matt“	pdf
	[3.2] Betriebskonzept	pdf
Formulare	[4.1] Präqualifikation Teilnehmersformular	xlsx

	[4.2]	Vorlage Projektzusammenfassung	docx
	[4.3]	Leistungstabelle Architekturbüro	xlsx
	[4.4]	Vorlage Fragen	xlsx
	[4.5]	Vorlage Flächen_Volumen_SIA_416	xlsx
Planungshilfen	[5.1]	Richtraumprogramm_APH_Schwyz	pdf
	[5.2]	Altersgerechte Wohnbauten; Planungsrichtlinien; Der Schweizer Planungsstandard	pdf
	[5.3]	Rollstuhlgängig bei Sonderbauten	pdf
	[5.4]	Rollstuhlgerechte Möblierung mit Tischen	pdf
	[5.5]	Gestaltung von Aussenräumen für Demenzkranke – Empfehlungen für Institutionen und Baufachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2016)	pdf
	[5.6]	Gestaltung von Innenräumen für Demenzkranke - Empfehlung für Institutionen und Baufachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2009)	pdf
	[5.7]	Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime	pdf
Baurecht	[6.1]	Baureglement Wollerau	pdf
	[6.2]	Zonenplan Gemeinde Wollerau (28.02.2016)	pdf
	[6.3]	Schwyz Planungs- und Baugesetz (14.05.1987)	pdf
	[6.4]	Schwyz Vollzugsverordnung (02.12.1997)	pdf
Modell		Grundmodell 1:500	Weissgips

2.12 Anforderungen Abgabe

Pläne

Es dürfen maximal 6 Pläne A0 quer abgegeben werden. Der Planinhalt ist wie folgt festgelegt:

- Blatt 1 - Städtebau 1:500 mit den projektierten Bauten, inkl. der übergeordneten Konzepte zu Quartiervernetzung sowie zu Freiraum und Erschliessung.
- Blatt 2 - Situationsplan 1:200 (Dachaufsicht oder Erdgeschoss). Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten. Die Arealgrenze, die bestehenden Bauten und das bestehende Strassen- und Wegenetz müssen zwingend ersichtlich sein.

Die Gestaltung der Blätter 3 - 6 ist frei. Die Planinhalte sollen den Städtebau der Gesamtbebauung und die Architektur des Gebäudes überzeugend darstellen. Die Grundrisse, Schnitte und Fassaden sind im Mst. 1:200 und ein möblierter Ausschnitt einer Wohngruppe im Mst. 1:50 darzustellen. Die Grundrisse und Schnitte sind in schwarz/weiss zu halten, die einzelnen Räume sind im Grundriss gemäss Raumprogramm zu kennzeichnen und mit der Nettofläche zu versehen. Typische Betriebsabläufe wie Anlieferung und Warenverteilung, die gastronomische Versorgung und die Wäschelogsistik sind schematisch in Grundrissen und Schnitte darzustellen. In sämtlichen Plänen ist der Endausbau Etappe 1 & 2 darzustellen. Über den Einsatz von Visualisierungen zur Darstellung des Projektes entscheidet der Verfasser.

Modell 1:500 (Grundmodell verwenden)

Das Modell ist mit beiden Etappen zu bauen.

Projektzusammenfassung (vgl.[4.2])

Konzepte (ca. 3 - 5 Seiten / Konzept)

- Auszug der Flächen- und Volumen gem. SIA 416 (vgl. Beilage [4.5])
Darstellung in Schemen, Flächenfarbe analog Farbgebung SIA 416
- Angaben zum Freiraum
Gesamtkonzept inkl. räumlicher und ökologischer Vernetzung mit dem Quartier und Aufwertung des Areals, Dementengarten und Aussenbereiche Gastronomie. Darstellung in den entsprechenden Plänen des Projektvorschlags
- Angaben zu den Baukosten – Abbruch und Neubau Etappe 1 / 2

Jedes Büro darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen sind nicht zugelassen und werden nicht bewertet.

2.13 Art der Darstellung

Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Der Plan Satz ist 2-fach abzugeben. 1x ungefaltet für die Jurierung und Ausstellung auf schwerem Papier (z.B. 150 g/m²), 1x gefaltet für die Vorprüfung auf leichtem Papier (80 - 100 g/m²).

Zusätzlich ist für die Vorprüfung der komplette Plan Satz 1-fach verkleinert mit Reproduktionsfaktor 50 % auf Papier (Grösse A2) einzureichen.

Zudem ist ein elektronischer Datenträger (USB-Stick) mit den PDF-Dateien der kompletten Projektunterlagen zur Dokumentation sowie mit der Excel-Datei der Kalkulationen abzugeben.

Die Projekte sind gut verpackt und in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem Namen des Architekturbüros zu bezeichnen. Um eine angemessene Publikation sicherzustellen, ist Folgendes zu beachten:

- Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden.
- Die Modelle sind kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz).

2.14 Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung

Die Projektpräsentationen sowie die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium werden nicht öffentlich durchgeführt.

2.15 Veröffentlichung und Ausstellung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während mindestens 3 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird allen Teilnehmenden zugestellt.

3. Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags umfasst zwei Elemente mit folgenden wesentlichen Einheiten:

- Neubau Etappe 1 mit 2 Abteilungen inkl. aller notwendigen Betriebs- und Serviceräume
- Neubau Etappe 2 mit 1 Abteilung, 1 medizinische Infrastruktureinheit, 1 Einstellhalle

Die Wohnstudios sind frei auf Etappe 1 oder 2 zuteilbar und über einen separaten Zugang zu erschliessen.

Das gesamte Betriebskonzept ist auf zwei Etappen verteilt umzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Betrieb des bestehenden Alterszentrums während dem Bau der ersten Etappe aufrechterhalten bleiben kann. Die 2 Abteilungen der Etappe 1 müssen bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung auf Pflege ausgerichtet werden und ab Abbruch des jetzigen Alterszentrums und Umzug der dortigen Bewohner in den Neubau autonom funktionieren können. Im Endzustand der gesamten Überbauung steht es frei, welche Abteilung auf Demenz ausgerichtet wird. Den Rahmenbedingungen und planerischen Besonderheiten welche an den Wohnbereich für Menschen mit Demenz geknüpft sind muss dabei grösste Beachtung geschenkt werden. Der Dementengarten muss ebenerdig an den dazugehörigen Wohnbereich angeschlossen sein.

Im Folgenden sind die übergeordnet zu beachtenden Punkte grob beschrieben, die detaillierten Rahmenbedingungen an die verschiedenen Bereiche sind dem Kapitel 5.4 zu entnehmen.

- die Gebäude bieten den betagten, pflegebedürftigen Bewohnenden eine angenehme Wohnatmosphäre
- Zimmer und Wohnungen sollen eine gute Aussicht und Besonnung erhalten sowie vor Einblicken von aussen geschützt sein.
- Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden sind zentral und doch geschützt
- die Layouts und Konzepte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Betriebsabläufe optimal umsetzen
- das Gebäude ist in einen wirtschaftlichen Gesamtrahmen zu stellen. Massgebliche Aspekte hierfür sind Erstellungskosten, der Betrieb und Unterhalt der Anlage und eine optimale Vermietbarkeit durch attraktive Architektur
- das Projekt soll Ökologisch nachhaltig sein

3.1 Neubau Etappe 1

In einer ersten Etappe soll ein Neubau für 48 pflegebedürftige Bewohner und Flächen für die Betriebsräume erstellt werden. Dabei sind die 40 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer auf 2 Pflegeabteilungen aufzuteilen. Die Organisation einer Pflegestation hat jeweils zwingend auf einem Geschoss zu erfolgen.

Die Etappe 1 umfasst zudem Räume für den Betrieb wie Restauration und Administration (Büros, Empfang etc.). Je nach Möglichkeit können in der Etappe 1 Wohnstudios für ältere Menschen in der Grösse von 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnungen eingeplant werden. Flächen für Technikräume (dimensioniert auf die Etappe 1 und 2) sowie Logistik und Nebenräume sind im Untergeschoss anzuordnen. Die Pflegeschutzräume können während Friedenszeiten als Lagerräume genutzt werden.

Falls nach Fertigstellung des Baus eine der Pflegeabteilungen in eine Wohnstation für Menschen mit Demenz umgenutzt würde, ist darauf zu achten, dass keine Vermischung der Personenflüsse mit der Pflegeabteilung sowie mit allfälligen Wohnstudios stattfinden kann. Die Wohnstudios sind generell separat zu erschliessen.

Die Detailanforderungen an die Räume sind dem Raumprogramm in Unterlage [1.2] zu entnehmen.

3.2 Neubau Etappe 2

Der Neubau der Etappe 2 soll gesamthaft Platz bieten für 24 Bewohner. Dabei ist es auch möglich, die 20 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer über zwei Geschosse aufzuteilen. Diese Abteilung kann entweder als Wohnstation für Menschen mit Demenz oder als Pflegeabteilung ausgebildet werden. Im Endzustand hat die Überbauung gesamthaft über zwei Pflege- und eine Wohnstation für Menschen mit Demenz zu verfügen.

Die Etappe 2 umfasst zudem Räume für eine medizinische Infrastruktureinheit und je nach Möglichkeit Wohnstudios für ältere Menschen in der Grösse von 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnungen. Diese Räumlichkeiten sind von der Wohnstation für Menschen mit Demenz getrennt zu erschliessen, so dass keine Vermischung der Personenflüsse stattfinden kann.

Im Untergeschoss der Etappe 2 sind eine Einstellhalle (siehe Kapitel 5.4.9) sowie Flächen für Nebenräume anzuordnen. Die Einstellhalle ist dabei räumlich an die Etappe 1 anzubinden.

Die Detailanforderungen an die Räume sind dem Raumprogramm in Unterlage [1.2] zu entnehmen.

4. Grundlagen

4.1 Standort

Wollerau ist eine politische Gemeinde im Bezirk Höfe des Kantons Schwyz in der Schweiz. Sie liegt an der westlichen Grenze des Kantons Schwyz und schliesst an das östliche Ende des Zürichsee an. (siehe Abbildung 1).

Das jetzige Alterszentrum sowie die Alterswohnungen befinden sich hanglagig in der Nähe des Bahnhofs. Der Perimeter des Neubauprojekts besteht aus den Parzellen 1396 und 128. Der Perimeter ist in der Abbildung 2 rot markiert. Beide Parzellen sind im Besitz der Gemeinde Wollerau, die Genossenschaft Turm-Matt ist Baurechtnehmer.



Abbildung 1: Standort Gemeinde Wollerau

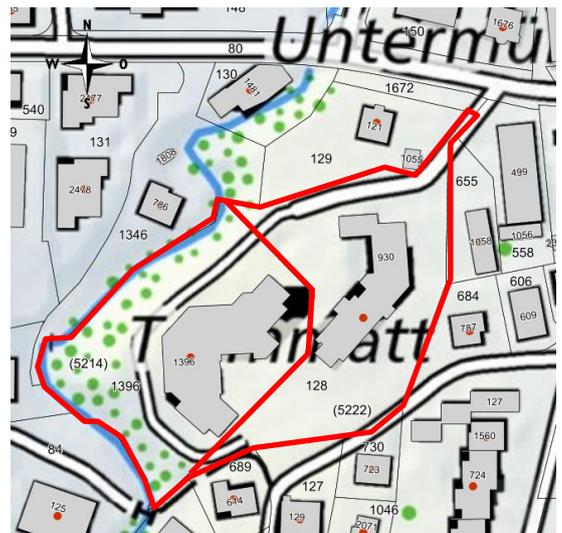


Abbildung 2: Perimeter

4.2 Bestehende Gebäude



Abbildung 3: Alterszentrum und Alterswohnungen

Der Zugang zum Perimeter erfolgt von der Bahnhofstrasse über die Turmmattstrasse. Von der Strasse kommend befindet sich das Gebäude des jetzigen Alterszentrums und der Empfang auf der rechten Seite. Das Gebäude der Alterswohnungen, welches dem Neubauprojekt als erstes weichen wird, steht dem Alterszentrum gegenüber auf der linken Seite.

4.3 Baugrund und Altlasten

Es kann von einem normalen Baugrund ausgegangen werden. Es besteht kein geologisches Gutachten, dieses wird im Rahmen der Projektierung erstellt werden. Altlasten sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte keine zu erwarten.

4.4 Besonderheiten

Im Bereich des Perimeters besteht ein relativ hohes Gefälle von ca. 20 - 30%. Dieser Umstand kann sich sowohl vor- als auch nachteilig auswirken. Bei der Planung ist diesem Umstand grosse Beachtung zu schenken. Wege in den für die Bewohnerinnen und Bewohner zugänglichen Ausenbereichen dürfen ein Gefälle von maximal 6 % aufweisen. Beim Garten für Menschen mit Demenz ist besonders darauf zu achten, dass das gesamte Gelände möglichst flach ist und auch beim Verlassen der Wege keine erhöhte Unfallgefahr besteht.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Baurechtliche Vorgaben

5.1.1 Anwendbares Recht

Es gelten das Baureglement der Gemeinde Wollerau (SZ) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz sowie dazugehörige Verordnungen (www.kgsz.ch/dokumentation/neues-recht/) und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wollerau [6.1]. Erläuternd sind im Weiteren einige Parameter herausgegriffen und grafisch hinterlegt.

5.1.2 Areal und Planungserimeter

Der Perimeter unterliegt einem Gestaltungsplan aus dem Jahre 1991. Es ist vorgesehen, den Gestaltungsplan im Rahmen des Neubauprojekts aufzuheben, womit die normalen gesetzlichen Grundlagen gelten würden. Der Perimeter befindet sich in der Zone der öffentlichen Bauten und liegt innerhalb der folgenden zwei Parzellen:

- Parzelle Nr. 1396 4'006 m²
- Parzelle Nr. 128 3'729 m²

Eine Erweiterung über die Parzellengrenzen ist nicht vorgesehen.

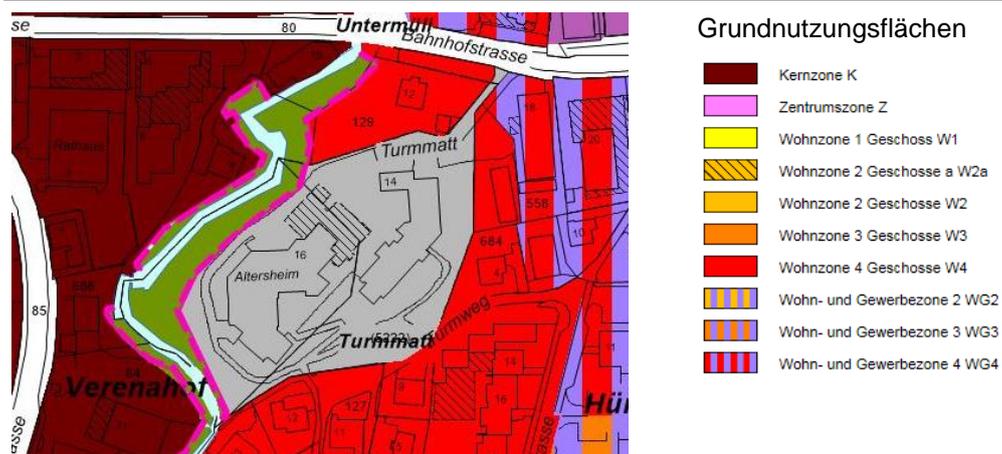


Abbildung 4: Auszug aus dem Zonenplan Wollerau, Genehmigung 25.06.2015

Die Bewilligungsfähigkeit für den Neubau ist anhand der Bau- und Zonenordnung gegeben. Die Nachbarparzellen sind den Zonen Kernzone (K) sowie der Wohnzone 4 (W4) zugeordnet

Innerhalb des Perimeters befindet sich sowohl Gewässer als auch Waldbestand. Die entsprechenden Abstände sind für den Neubau einzuhalten.

5.1.3 Waldabstand

Es ist davon auszugehen, dass der Waldabstand von 10m im Untergeschoss in Ausnahmefällen auf 4 - 6m reduziert werden kann.

5.1.4 Balkon Grenzabstand (gem. Baureglement Wollerau, Art. 28/b)

Beträgt die summierte Länge der Balkone weniger als ein Drittel der Fassadenlänge und die Auskragung der Balkone ist maximal 1.5 m, so wird der Grenzabstand von der hinteren Fassade aus gemessen. Überschreitet die summierte Länge der Balkone jedoch ein Drittel der Fassadenlänge oder die Auskragung ist grösser als 1.5 m, so wird der Grenzabstand von der vorderen Fassade aus gemessen (s. Abbildung 5).

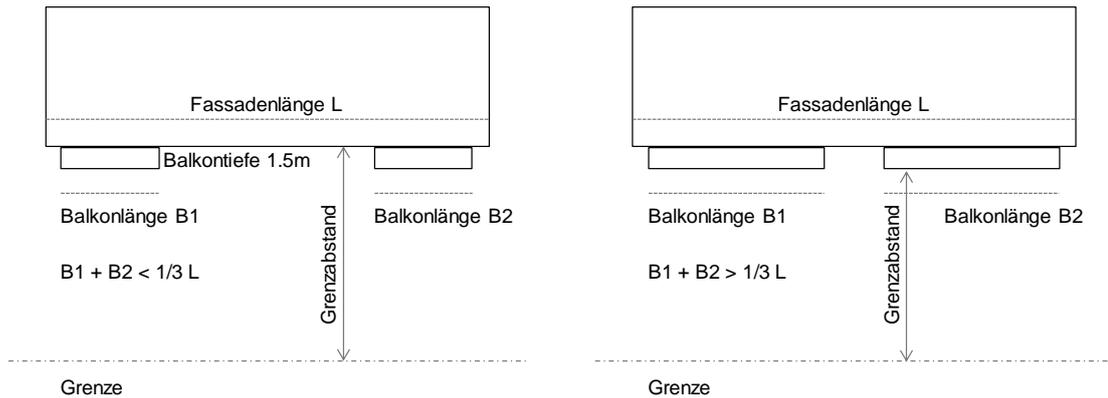


Abbildung 5: Grenzabstand bei Balkonen

5.1.5 Gebäudehöhe an Hanglage (gem. Baureglement Wollerau, Art. 71/12)

Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13m ab gewachsenem Terrain. Bei Gebäuden an Hanglage gilt als massgebende Gebäudehöhe die gemittelte Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes.

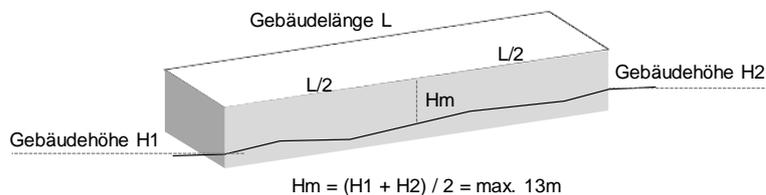


Abbildung 6: Gebäudehöhe an Hanglage

5.1.6 Grenzabstand Untergeschoss (gem. Baureglement Wollerau, Art. 71/12)

In den Bereichen des Untergeschosses, bei denen dieses 1 m über das gewachsene Terrain ragt, gilt der gleiche Grenzabstand wie beim Obergeschoss. Falls das Untergeschoss sich vollständig unter Terrain befindet, gilt dieses als «unterirdisches Geschoss» und darf bis 1 m an die Grenze heranreichen. Untergeschosse und unterirdische Geschosse sollten im Grundriss getrennt sein (siehe Abbildung 7).

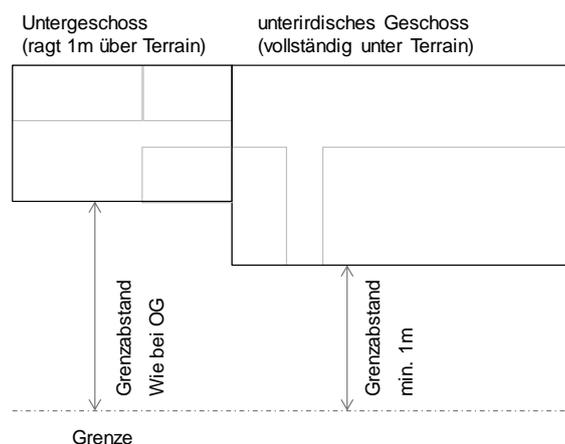


Abbildung 7: Grenzabstand im Untergeschoss

5.2 Generelle Rahmenbedingungen

5.2.1 Etappierung

Es ist vorgesehen, zuerst die Etappe 1 des Neubaus zu realisieren, hierfür wird das bestehende Gebäude der Alterswohnungen abgerissen. Anschliessend erfolgt der Umzug der Bewohner des jetzigen Alterszentrums in den Neubau der Etappe 1. Das heutige Alterszentrum wird in der Etappe 2 abgerissen damit an diesem Ort mit dem Neubau gestartet werden kann.

5.2.2 Aufrechterhaltung des Betriebs

Die beiden Neubauprojekte sind so zu konzipieren, dass der Betrieb des Alterszentrums Turm-Matt während der gesamten Bauphase aufrechterhalten werden kann und die Störungen möglichst geringgehalten werden. Es wird angestrebt, die Neubauten ohne Provisorien bewältigen zu können. In einem Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, wie der Bauablauf unter dieser Voraussetzung erfolgen kann.

5.2.3 Brandschutz

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

5.3 Erschliessung Gesamtareal

Die Erschliessung des "Neubau Alterszentrum Turm-Matt" hat auch später, wie bisher, über die Bahnhofs- und die Turmmattstrasse zu erfolgen.

Personenwagen

Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den VSS-Normen SN 640 291a. Die Parkplätze müssen der Komfortstufe B entsprechen, die Anzahl beträgt 67 wobei 50 davon in der Tiefgarage unterzubringen sind. 15 sollen sich in der Nähe und 2 vor dem Haupteingang befinden. Für die Bauphase der 2. Etappe ist eine Übergangslösung für Personal und Besucherparkplätze aufzuzeigen.

Motorräder, Roller und Velos

Für Motorräder und Roller sind 5 Abstellplätze in der Einstellhalle und 5 weitere gedeckte Abstellplätze im Aussenbereich zu planen. Für Velos müssen 20 Kurzzeitparkplätze und 20 Langzeitparkplätze bereitgestellt werden. 20 der Langzeitparkplätze sind in einem gesonderten, von der Einstellhalle aus begehbaren Raum oder im Erdgeschoss, unterzubringen. Die 20 Kurzzeitparkplätze sind in einem gedeckten Unterstand im Aussenbereich anzuordnen.

5.4 Rahmenbedingungen an den Neubau

5.4.1 Anbindung / Verbindung Neubauten und Korridore

Die Bewohner, die Mitarbeitenden sowie die Besucher müssen vom Gebäude der Etappe 1 ohne Hindernis über einen Verbindungskorridor in das Gebäude der Etappe 2 wechseln können. Dies kann zum Beispiel über eine einstöckige, filigrane Passerelle geschehen. Die Verbindung soll auf jeden Fall wetterfest sein. Auch die Wohnstudios sind, falls sich diese im Gebäude der Etappe 2 befinden sollten, auf einem Geschoss über eine einstöckige, filigrane Passerelle an das Gebäude der Etappe 1 anzubinden. Der Verbindungskorridor im Erdgeschoss ist beheizt auszuführen, die Passerelle im Obergeschoss kann unbeheizt sein.

Beim Abstand zwischen den Gebäuden der zwei Etappen sind die feuerpolizeilichen Vorgaben einzuhalten, weiter ist die Wohnhygiene, die Privatsphäre der Bewohner und der Lichteinfall zu berücksichtigen.

Die Korridorbreiten sind generell grosszügig zu planen so dass sich Bewohner auch innerhalb des Gebäudes in einer abwechslungsreichen Umgebung bewegen können

5.4.2 Bewohnerzimmer Pflegeabteilung

Bewohnerzimmer sind Privatbereiche und Rückzugsorte der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie müssen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und eine flexible Möblierung ermöglichen. Es ist darauf zu achten, dass die Räume nicht einsehbar sind. Jedes Pflegezimmer muss über eine grosszügige, rollstuhlgängige Nasszelle verfügen. Generell soll die Rentabilität des Projektes durch möglichst viele, möglichst attraktive Zimmer gewährleistet werden. Mobilitätsbehinderte Bewohnerinnen und Bewohner halten sich tagsüber vor Allem in den Gemeinschaftszonen ihrer Wohnbereiche auf. Viel Tageslicht in den Aufenthalts- und Bewegungszonen und abwechslungsreiche Ausblicke sind deshalb in allen Wohnbereichen anzustreben.

Im Erdgeschoss ist ein Gartensitzplatz mit einer Grösse von ca. 6 m² für jedes Zimmer der Pflegeabteilung vorzusehen. Der Zugang zu den Aussenflächen ist rollstuhlgängig zu gestalten. In den Obergeschossen ist kein Balkon für die Zimmer geplant, ein grosses zu öffnendes Fenster mit einer entsprechenden Absturzsicherung ist vorzusehen (Französischer Balkon). Im Wohnbereich für Menschen mit Demenz im Erdgeschoss, sind die Fenster dem Zweck entsprechend nicht bis zum Boden zu führen, ein geschlossener Bereich von mindestens 0.4m ab Boden ist einzuplanen.

5.4.3 Wohnbereich für Menschen mit Demenz

Demenzen sind hirnrorganische Krankheiten, die zu einem Verlust an geistigen Funktionen führen und Verhaltensauffälligkeiten zur Folge haben können. Grundfunktionen des menschlichen Seins wie Gedächtnis, Orientierung, Sprache, Urteilsfähigkeit, Selbstkontrolle und zielgerichtetes Handeln werden beeinträchtigt. Ausdruck der Überforderung können Verletzlichkeit, Angst, Agitation, Aggression, Ruhelosigkeit, Depression, Argwohn, zum Teil auch Halluzinationen und Wahnvorstellungen sein. Die verloren gegangenen 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 (Dementengarten) muss direkt und ebenerdig, über zwei Ausgänge, aus dem Wohnbereich für Menschen mit Demenz zugänglich sein.

Der Alltag und die Bedürfnisse von dementiell erkrankten Menschen unterscheiden sich deutlich von denjenigen der anderen pflegebedürftigen Menschen. Sie halten sich nur selten in ihren Zimmern auf. Gemeinsame Bereiche hingegen werden sehr intensiv genutzt, da die Wohnbereiche nicht verlassen werden können. Entsprechend sind die Zimmer minimal zu halten, wohingegen der innenräumlichen Gestaltung der Gemeinschaftsflächen eine sehr hohe Gewichtung zufällt. Die Bewegungsflächen sowie Aufenthaltsbereiche sind grosszügig, abwechslungsreich und in einer Art Endlosschleife zu gestalten. Die Bewohner sollen sich auf einer inneren Promenade frei bewegen können, es stellt gleichermassen das Wohnzimmer dar. Sackgassen sind zu vermeiden. Die Korridore sind abwechslungsreich und grosszügig auszuführen (z.B. mit Nischen und anderen Aufenthaltsmöglichkeiten).

Tageslicht hat bei der Betreuung dementiell erkrankter Menschen eine besonders grosse Bedeutung. Bewegungsräume und Aufenthaltsbereiche sollen deshalb grosszügig mit Tageslicht versorgt sein und abwechslungsreiche Ausblicke bieten.

Bewohner der Wohnstudios sowie Personal der medizinischen Infrastruktureinheit des Gebäudes sollen beim Zugang zu ihren Räumlichkeiten nicht durch die Wohnbereiche für Menschen mit Demenz laufen müssen.

Falls die Wohnbereiche für Menschen mit Demenz auf zwei Geschosse aufgeteilt würden, wären die Geschosse dabei mittels einer behindertengerechten Rampe im Innenraum zu verbinden. Die Rampe kann auch im Zusammenhang mit dem notwendigen Rundlauf gestaltet werden. Anzustreben ist ein Ausgang in den Dementengarten von beiden Geschossen aus.

5.4.4 Wohnstudios

Die Wohnstudios sind für Senioren und Seniorinnen vorgesehen, welche noch selbstständig wohnen, jedoch auch die Vorzüge der Anlage wie z.B. pflegerische und medizinische Betreuung, den Restaurationsbetrieb, den Coiffeur etc. nutzen möchten. Die Nähe zu einer Pflegeeinrichtung sowie der medizinischen Infrastruktureinheit gibt Ihnen ein Sicherheitsgefühl und kann jederzeit genutzt werden. Um eine schnelle Versorgung durch das Pflegepersonal zu gewährleisten, sind die Wohnstudios auf einem Geschoss an eine Pflegestation anzubinden. Dies kann auch über eine filigrane aussenliegende Passerelle erfolgen. Grundsätzlich ist die Erschliessung der Wohnstudios autonom zu gestalten. Das heisst, die Bewohner können ihre Wohnstudios erreichen, ohne die Pflegeabteilungen durchqueren zu müssen.

Es sind Wohnstudios in den Grössen 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmer vorgesehen. Für die 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnstudios ist auch ein Mehrpersonenhaushalt möglich. 3.5 Zimmer Wohnungen sollen 2 getrennte Schlafzimmer bieten. Die im Raumprogramm angegebene Anzahl Wohnstudios ist als Richtwert zu verstehen und muss nicht genau eingehalten werden. Grundsätzlich ergibt sich die Anzahl aufgrund des restlichen Raumprogramms und der maximal möglichen Ausnützung. Die Wohnungen (2.5 und 3.5 Zimmer) sollen über ein Schlafzimmer, eine grosszügige Nasszelle, Wohnzimmer mit Küche sowie ein Reduit verfügen. Für alle Wohnungen ist ein eigener Balkon bzw. eine Terrasse vorzusehen. Die Wohnungen sollen einen üblichen Mietstandard aufweisen.

5.4.5 Freiraum

Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Das Gesamtkonzept soll eine gute Anbindung an die verschiedenen Bauten und ihre Nutzungen gewährleisten und auch arealintern fließende Übergänge vorsehen. Der Aussenraum soll den Bewohnern die Möglichkeit bieten, sich in vertrauter Umgebung an der frischen Luft zu bewegen, kleinere Spaziergänge auf geeignetem Terrain zu unternehmen und gleichermassen Rast und Aufenthaltsplätze zu bieten. Sowohl das hauseigene Café wie auch der Speisesaal sollen über einen Aussensitzplatz verfügen. Die Einbindung vorhandener landschaftlicher Elemente, wie der Waldbestand, das Gefälle oder der Bachlauf in das Aussenraumkonzept sind unter der Prämisse einer sicheren Nutzbarkeit erwünscht und im Projekt darzustellen. Für die Gestaltung der Aussenräume ist die Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" ("Strassen - Wege - Plätze") zu beachten. Diese kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter www.hindernisfrei-bauen.ch kostenlos bezogen werden. Das (maximale) Gefälle der geplanten Wege ist anzugeben. Die Umgebungsgestaltung ist in auf den Plänen abzubilden.

5.4.6 Dementengarten

In Ergänzung zum bestehenden Aussenraum ist ein Dementengarten von angemessener Grösse zu erstellen. Für an Demenz Erkrankte ist in der Bewegungs- / Unruhephase ein weglaufgesicherter, geschützter Erlebnisgarten mit Endloscharakter einzurichten. Der Dementengarten soll von dem Wohnbereich für Menschen mit Demenz über zwei Ausgänge direkt und ebenerdig erschlossen werden können. Idealerweise grenzt der Aussenbereich des Wohnbereiches nicht an denjenigen der restlichen Bewohner an oder er wird durch ein Hindernis wie Terrainsprung, Mauer oder Hecke klar abgetrennt. Ausserdem soll der Dementengarten aus Gründen der Diskretion nicht direkt von aussen einsehbar sein.

Der Aussenbereich ist als Garten mit Sitzgelegenheiten, Nischen und Begrünung zu gestalten, dabei ist besonders auf die Sicherstellung der Barrierefreiheit und die Begehbarkeit der Wege mit

Gehhilfen und Rollstühlen zu achten. Rampen sollen mit einem Gefälle $\leq 6\%$ ausgeführt werden. Gefahrenquellen wie Stufen, Weiher, Bachläufe etc. sind zu vermeiden. Natürliche Elemente wie Tiere, Pflanzen, Wasser etc. sollen Sinneseindrücke ermöglichen, ohne dabei einen starken Reizeinfluss auszuüben. Der Dementengarten hat eine Grösse von mindestens 400 m² aufzuweisen.

5.4.7 Verpflegung / Speisesaal / Café

Die Verpflegung findet hauptsächlich zentral im dafür vorgesehenen Restaurant im Erdgeschoss statt. Der Speisesaal soll eine gewisse Flexibilität aufweisen und beispielsweise für bunte Abende und andere Feierlichkeiten nutzbar sein. Dennoch soll er einen wohnlichen Charakter aufweisen. Der Raum soll über Tageslicht verfügen, den Bewohnern auch untertags als Aufenthaltsraum dienen und an einen Aussensitzplatz angeschlossen sein. Bewohner die nicht in der Lage sind den Speisesaal zu nutzen, wird Essen auf die Zimmer gebracht. Alternativ kann im Aufenthaltsraum / Speisesaal im 2. OG der Etappe 1 gegessen werden. Dieser Raum soll nicht als Durchgangszimmer ausgestaltet werden, es genügt allerdings eine optische Abtrennung. Akustisch darf der Raum an die übrige Gemeinschaftsfläche angeschlossen werden.

Das öffentliche Café soll an den Speisesaal angrenzen und muss nicht komplett abgetrennt sein. Vom Café aus sollen die Gäste Zugang zu einer Aussenterrasse erhalten.

Alle Mahlzeiten werden in der Grossküche (Erdgeschoss / Etappe 1) zubereitet und von dort verteilt. Die Gemeinschaftsräume der Etappe 1 müssen so geplant werden, dass sie auch nach Anbindung an die Etappe 2 für die Bewohner der Wohnstudios optimal zugänglich sind. Die Logistikströme von der Anlieferung bis zur Verteilung der Mahlzeiten sind anhand eines Schemas darzustellen.

5.4.8 Erschliessung

Die Etappen 1+2 sollen jeweils über einen Bettenlift sowie einen Personenlift verfügen. Die Liftanlagen sind so zu anzuordnen und abzutrennen, dass die Bewohner der Wohnbereiche für Menschen mit Demenz nicht aus Versehen die Anlagen betreten können. Um mobilitätsbehinderten Bewohnerinnen und Bewohnern das Verlassen ihres Geschosses zu erleichtern, sollten Liftanlagen zentral angelegt werden, damit die Wege von allen Bewohnerzimmern möglichst kurz ausfallen.

Die Feuerwehrezufahrt ist gemäss Richtlinien sicherzustellen.

5.4.9 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist im Untergeschoss der Etappe 2, zusammen mit Nebenräumen anzuordnen. Sie hat Platz zu bieten für 50 Autoabstellplätze und 5 Motorradabstellplätze. Des Weiteren kann der Veloabstellraum für 20 Velos in einem separaten, der Einstellhalle angeschlossenem Raum untergebracht werden. Die Einstellhalle ist räumlich an Etappe 1 anzubinden. Logistikströme sollen nicht durch die Einstellhalle führen. Für die Etappe 2 ist eine Übergangslösung zu definieren.

5.4.10 Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik

Der Neubau soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien voraus.

Der Neubau hat dem Minergie-Standard zu entsprechen, die Zertifizierung wird angestrebt.

5.4.11 Schutzraumbedarf

Für das Projekt ist pro Etappe ein Schutzraum zu erstellen. In der ersten Etappe ist ein Schutzraum mit 80 Pflegeschutzplätzen zu erstellen. Die Planung des Schutzraumes hat nach den Technischen Weisungen für spezielle Schutzräume zu erfolgen. (TWS 1982, Kap. 4 revidiert Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime 1. Januar 2012) (siehe Anhang [5.7]). In der zweiten Etappe ist ein Schutzraum mit 50 Schutzplätzen für die Alterswohnungen und mit 50 öffentlichen Schutzplätzen für die Gemeinde Wollerau zu erstellen. (gem. TWP 84)

Die Planung hat für einen "Vollausbau" zu erfolgen. Die Ausführung hingegen nur für den "Grundausbau". Es sind lediglich die Komponenten gemäss "Grundausbau" zu installieren. Der Schutzraum kann in Friedenszeiten als Lager genutzt werden und soll geeignete Funktionen aus dem Raumprogramm aufnehmen. im Plan ist die Nutzung in Friedenszeiten darzustellen.

5.4.12 Investitionskosten

Die Investitionskosten (BKP 1-9; inkl. MwSt.) werden auf CHF 27 Mio. geschätzt. Dieser Betrag ist bei der Planung zu berücksichtigen und ist als Obergrenze anzusehen.

6. Schlussbestimmungen

Dieses Studienauftragsprogramm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt. Es entspricht mit wenigen Ausnahmen der Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge 143.

Wollerau, xx.xx.2017, das Beurteilungsgremium:

Stefan Blum

Clemens Hauser

Christian Marty

Oliver Hofmann

Roland Nietlispach

Esther Stössel

Jann Schmidt

Ivan Marty

Felix Bohn

Hansueli Remund

Bernhard Roos

Das Studienauftragsprogramm wird mit Beginn des Studienauftrages durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums unterzeichnet.