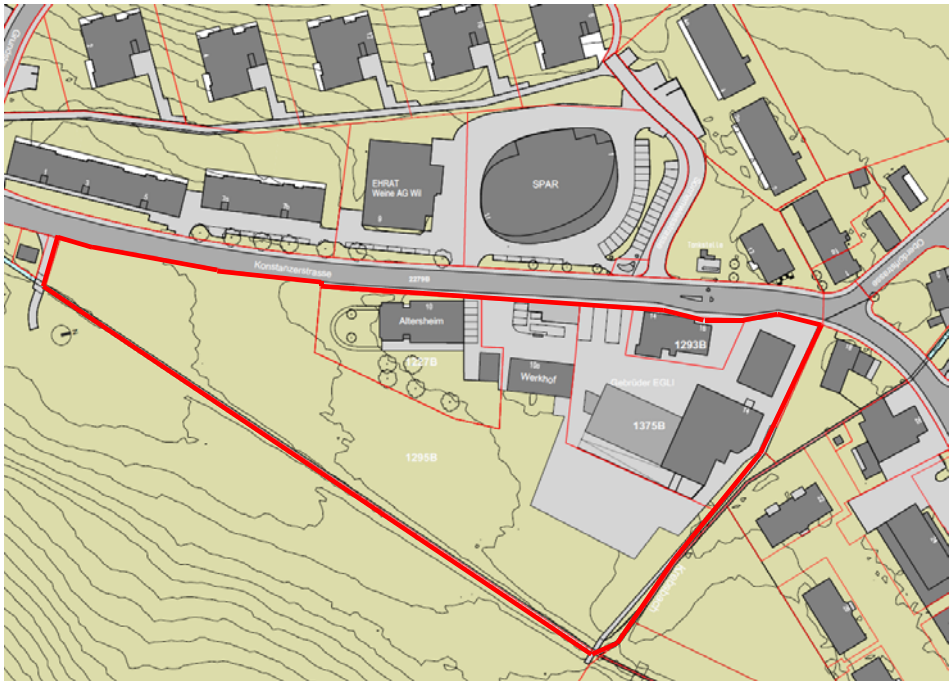
Neubau Haus für Demenz der Thurvita AG und
Betriebserweiterung Gebrüder Egli Maschinen AG

Ausschreibung 1. Phase Präqualifikation Projektwettbewerb für Architekten



Auftraggeber / Veranstalterin:	Thurvita AG Haldenstrasse 18 9500 Wil und Gebrüder Egli Maschinen AG Konstanzerstrasse 14 9512 Rossrüti
Wettbewerbsadministration:	PPM Projektmanagement AG Herr Christian Peter Dipl. Arch. ETH/SIA Rittmeyerstrasse 13 9014 St. Gallen

St. Gallen, 19. September 2017

ppm Projektmanagement
PPM
Peter Projektmanagement AG
Rittmeyerstrasse 13
CH-9014 St.Gallen
T +41 (0)71 227 90 20
F +41 (0)71 227 90 27
info@p-pm.ch
www.p-pm.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Das Wichtigste in Kürze 4
1.1 Objektbeschreibung, Beschaffungsform, Verfahrensart 4
1.2 Termine Phase 1 4
1.3 Gegenstand des Wettbewerbs 4
1.4 Ort des Wettbewerbs 5
2 Verfahren und Bestimmungen 6
2.1 Veranstalterin 6
2.2 Verfahrensart 6
2.3 Submissions-vorschriften 6
2.4 Teilnahme-bedingungen 6
2.5 Bestimmungen zur Weiterbearbeitung 7
2.6 Grundlage der Honorarberechnung 7
2.7 Entschädigung / Gesamtpreissumme 8
2.8 Verbindlichkeit / Urheberrecht 8
2.9 Weitergabe von Informationen und Daten 8
2.10 Rechtsmittel / Streitfälle 8
2.11 Preisgericht 9
3 Präqualifikation 1. Phase 10
3.1 Termine 10
3.2 Zulassungs- und Eignungskriterien 10
3.3 Abgegebene Unterlagen / Präqualifikation 10
3.4 Arealbegehung 11
3.5 Einzureichende Unterlagen 11
3.6 Eingabe der Bewerbungs-unterlagen 12
3.7 Beurteilung und Selektion 12
4 Projektwettbewerb 2. Phase (provisorisch) 13
4.1 Termine 13
4.2 Ausschlusskriterien 13
4.3 Beurteilungskriterien 13
4.4 Wettbewerbs-unterlagen 14
4.5 Einzureichende Unterlagen Projekt-wettbewerb 14
5 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen 15
5.1 Aufgabenstellung 15
5.2 Planungsperimeter 15
5.3 Bedürfnisse der Thurvita AG 16
5.4 Bedürfnisse der Gebrüder Egli Maschinen AG 16
5.5 Anforderungen an die Umgebung 17
5.6 Geforderte Plandarstellungen 17
6 Vorgaben für die Planung (Phase 2) 18
6.1 Zonenplan 18
6.2 Baurechtliche Situation 18
6.3 Erschliessung 19
6.4 Behinderten gerechtes Bauen 19
6.5 ÖV Haltestelle 20
6.6 Tiefgarage 20
6.7 Oberirdische Parkplätze 20
6.8 Hochwasserschutz 20
7 Hinweise zur Planung 22
7.1 Nutzerspezifische Anforderungen Haus für Demenz der Thurvita AG 22
7.2 Nutzerspezifische Anforderungen der Gebr.Egli Maschinenbau AG 23
8 Schlussbemerkungen 24

8.1 Varianten 24
8.2 Anerkennung Programm-bestimmungen Stufe Wettbewerb 24
8.3 Beschwerden / Gerichtsstand (Stufe Wettbewerb) 24
9 Programmgenehmigung 25
9.1 Genehmigung 25
Anhang Raumprogramm 26

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Objektbeschreibung, Beschaffungsform, Verfahrensart

Objektbezeichnung:	Neubau Haus für Demenz und Betriebserweiterung Gebrüder Egli Maschinen AG
Art des Wettbewerbs:	Projektwettbewerb in Anlehnung an die Ordnung SIA 142
Anzahl Stufen:	1
Verfahrensart:	Selektiv
Unterstellung GATT / WTO:	Ja

1.2 Termine Phase 1

Ausschreibung Präqualifikation:	25. September 2017
Eingabe Präqualifikation:	17. November 2017
Bekanntgabe Präqualifizierte:	Mitte Dezember 2017

Administration Wettbewerbsverfahren:
PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen
Tel. 071 227 90 20
Mail: concetta.trovato@p-pm.ch

1.3 Gegenstand des Wettbewerbs

Die Thurvita AG plant auf dem Areal einen Neubau für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen mit insgesamt 10 Wohngruppen und Nebenräumen. Das sich auf dem Areal befindende Haus Rosengarten muss erhalten bleiben und soll für die Bedürfnisse der Thurvita AG genutzt werden.

Auf dem gleichen Areal plant die Gebrüder Egli Maschinen AG eine Erweiterung ihres Betriebs.

Gegenstand des Wettbewerbs ist es aufzuzeigen, ob es gelingt, die beiden geplanten Nutzungen auf diesem Areal zu realisieren, ohne dass diese sich gegenseitig stören.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist für den Bereich Thurvita (Haus für Demenz) ein Projektvorschlag im Massstab 1:200 einzureichen. Der Bereich Betriebserweiterung Gebrüder Egli Maschinen AG ist lediglich im M 1:500 nachzuweisen.

Die Umgebungsgestaltung ist für den ganzen Perimeter im M 1:200 zu planen.

Der geschätzte Kostenrahmen liegt für den Neubau Haus für Demenz und den Umbau des Hauses Rosengarten bei rund CHF 30 Mio.

1.4 Ort des Wettbewerbs

Das Wettbewerbsareal befindet sich an der Konstanzerstrasse in Rossrüti unmittelbar an der Ortsgrenze zu Wil SG. Es umfasst die Parzellen 1227 B, 1295 B und 1375 B.

Bild Situationsplan mit Wettbewerbsperimeter

2 Verfahren und Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Auftraggeber sind die Thurvita AG in Wil und die Gebrüder Egli Maschinen AG in Rossrüti.

2.2 Verfahrensart

Die Ausschreibung untersteht der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesens des Kantons St. Gallen, der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Staatsvertragsbereich (GATT / WTO Abkommen).

Das Verfahren wir in einem einstufigen selektiven Verfahren durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an die SIA Ordnung 142 (Ausgabe 2009).

In einer ersten Phase haben die sich bewerbenden Büros im Rahmen der Präqualifikation ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachzuweisen.

Zum Projektwettbewerb in der zweiten Phase werden maximal 9 Büros eingeladen, davon maximal 2 Bewerber als Nachwuchsbüro.

Die zweite Phase wird als anonymer Projektwettbewerb in Anlehnung an die SIA Norm 142 (Ausgabe 2009) durchgeführt.

Das Preisgericht behält sich in der 2. Phase, bei Projekten aus der engeren Wahl eine optionale Bereinigungsstufe nach SIA 142, Art. 5.4 vor, welche separat entschädigt wird.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

2.3 Submissionsvorschriften

Im vorliegenden Verfahren gelangen die folgenden Grundlagen zur Anwendung:

- GATT / WTO Abkommen
  bilaterales Abkommen zwischen der Schweiz und der EU über das öffentliche Beschaffungswesen.
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen;
- Das Einführungsgesetz des Kantons St. Gallen über das öffentliche Beschaffungswesen sowie der kantonalen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen.
- Die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) gilt subsidiär zu den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Nicht zur Anwendung gelangt Art. 27 und Art. 28 der SIA Ordnung 142.

2.4 Teilnahmebedingungen

Die Teilnahme an der Präqualifikation steht allen Architekturbüros mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesens, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, offen.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss SIA Ordnung 142, Art. 12.2 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben.

Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Freigabe der Projektierungs- und Ausführungskredite durch die zuständigen Gremien.

Mit der Teilnahme am Wettbewerb anerkennen die Teilnehmer die Bestimmungen des Programms und unterstellen sich dem Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

2.5 Bestimmungen zur Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin Thurvita AG für den Teil Haus für Demenz beabsichtigt, dem Verfasser des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Architekturbüros mit mindestens 60% Teilleistungen nach SIA-Norm 102 zu beauftragen.

Die Vergabe der restlichen 40% Teilleistungen (Kostenplanung, Baumanagement und Bauleitung) bleiben offen. Sie können je nach Qualifikation des Bewerbers, an das zur Weiterbearbeitung empfohlene Büro oder an ein Bauleitungs- und Baumanagementbüro vergeben werden.

Die Realisation ist im Einzelleistungsträgerverfahren geplant. Eine Vergabe an einen GU ist jedoch nicht ausgeschlossen. In diesem Falle würden die Teilleistungen für das Baumanagement entfallen.

Freiwillig beigezogene Fachplaner, die einen entscheidenden, innovativen und erkennbaren wesentlichen Beitrag geleistet haben, erwähnt das Preisgericht im Bericht entsprechend. Das stellt sicher, dass freiwillig beigezogene Fachleute direkt als Mitglied des Planerteams beauftragt werden können. Ein Anspruch auf eine direkte Beauftragung besteht aber nicht.

Für den Projektteil der Gebrüder Egli Maschinen AG besteht kein Anspruch auf eine Weiterbearbeitung durch den Gewinner des Wettbewerbs.

2.6 Grundlage der Honorarberechnung

Grundlage für den Abschluss des Architekturvertrages bildet die SIA Ordnung 102 (Ausgabe 2014). Folgende Faktoren kommen für die Honorarberechnung zur Anwendung:

Faktor z1 / z2	= Werte 2016
Schwierigkeitsgrad u	= 1.1
Stundenansatz	= CHF 135.--

Bei Beizug von Fachplanern und Spezialisten werden bei der Berechnung der aufwandbestimmenden Baukosten des Architektenhonorars folgende Abzüge gemacht:

Baugrube (Spez. Fundation):	50 %	(bei Planung durch Bauingenieur)
Erdsonden:	50 %	(bei Planung durch Gebäude-ingenieur)
Betriebseinrichtung:	50 %	(Gastroküchen etc.)
Leuchten / Lampen:	50 %	(bei Beizug eines Lichtplaners)
Umgebung:	50%	(bei Beizug eines Landschafts-architekten)
Ausstattung, Mobiliar:	100 %	(Verrechnung nach Aufwand)

2.7 Entschädigung / Gesamtpreissumme

Für die 1. Phase (Präqualifikation) wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für die 2. Phase (Projektwettbewerb) steht dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von CHF 200‘000.— (inkl. MWST) für Preise und Ankäufe zur Verfügung. Es werden 4 – 6 Preise vergeben.

2.8 Verbindlichkeit / Urheberrecht

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, die teilnehmenden Büros und das Preisgericht verbindlich. Die Teilnehmenden anerkennen ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Auftraggeber und Teilnehmer besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Der Auftraggeber und der Projektverfasser sind stets zu nennen. Der Auftraggeber kann bei wichtigen Gründen die Publikation bis Bauvollendung untersagen.

2.9 Weitergabe von Informationen und Daten

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem Projektwettbewerb abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien), ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Veranstalterin nicht erlaubt.

2.10 Rechtsmittel / Streitfälle

Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung mit Angaben der Beweismittel enthalten.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist 9500 Wil.

2.11 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter (stimmberechtigte Mitglieder): (Vorschläge)
- Paul Knill, Architekt BSA, Herisau
- Bob Gysin, Architekt ETH SIA BSA, Zürich
- Eckhard Feddersen dipl. Architekt TU, Berlin
- Martin Klauser, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA, Rorschach *

Ersatz:
- Christian Peter, dipl. Arch. ETH / SIA

Sachpreisrichter (stimmberechtigte Mitglieder):
- Alard du Bois-Reymond, Thurvita AG
- Urs Egli (Gebrüder Egli Maschinen AG)
- Daniel Stutz, Stadtrat, Stadt Wil

Ersatz:
- Rosalba Huber, Pflegeexpertin (Thurvita AG)
- Heidi Egli (Gebrüder Egli Maschinen AG)

Experten (nicht stimmberechtigte Mitglieder):
- Kurt Vogt, Ingenieurbüro K. Vogt AG
- Kurt Bischof, Thurvita AG
- Andreas Bucher, Leitung Hotellerie
- Vertreter Tiefbauamt der Stadt Wil
- Leiter Planung Stadt Wil
- Vertreter Tiefbauamt des Kantons St. Gallen

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten ohne Stimmrecht beizuziehen. Vorbehalten bleibt die Ausstandspflicht.

Fachliche Begleitung und Vorprüfung:
Die Vorbereitung und die Vorprüfung des Wettbewerbsverfahrens erfolgen durch die PPM Projektmanagement AG.

3 Präqualifikation 1. Phase

3.1 Termine

– Publikation SIMAP	25. September 2017
– Publikation Amtsblatt des Kantons St. Gallen	25. September 2017
– Bezug der Präqualifikationsunterlagen (Download)	25. September 2017
Eingabe der Bewerbungen zur Präqualifikation (der Poststempel ist nicht massgebend)	17. November 2017
– Bekanntgabe der Ergebnisse 1. Phase Präqualifikation	Mitte Dezember 2017
Start Projektwettbewerb (2. Phase) mit obligatorischer Begehung	Januar 2018

3.2 Zulassungs- und Eignungskriterien

3.2.1 Zulassungskriterien

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Nachweis über Einhaltung der Sozialgesetzgebung und Zahlpflichten (Basis Selbstdeklaration).
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz, oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Bewerbende, welche eines der oben stehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

3.2.2 Eignungskriterien

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien:

Qualität des Architekturbüros – Referenzen **80 %**

- Aktuelle Referenzen über die Planung, Koordination und Ausführung von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität.
- Qualität der Referenzobjekte:
  Gesamtkonzeption, architektonische und städtebauliche Qualität
  Nutzungs- und Raumkonzept, Betrieb
  Nachhaltiges Bauen:
  Materialisierung/Konstruktion/Gebäudetechnik
  Es können sowohl gebaute Objekte als auch Objekte in Planung eingereicht werden.

Organisation **20 %**

- Organisationsstruktur und Kapazität (Grösse und Alter des Unternehmens, Teamzusammensetzung, Ausbildung von Lehrlingen).

3.3 Abgegebene Unterlagen / Präqualifikation

Die Unterlagen zur Präqualifikation können ab 25. September 2017 online unter der folgenden Adresse bezogen werden:
http://simap.ch

Präqualifikationsunterlagen	**Format**
1) Programm Präqualifikation	PDF
2) Eingabeformular	Word
3) Selbstdeklaration	Word

Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen mit dem Herunterladen oder Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an: concetta.trovato@p-pm.ch

3.4 Arealbegehung

Im Rahmen der Präqualifikation (1. Phase) findet keine geführte Besichtigung statt.

3.5 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten (Referenzobjekte nicht älter als 10 Jahre).

Berwerbungsunterlagen	Format
A) Eingabeformular	Papier A4, unterzeichnet
B) Büroorganisation gemäss Eingabeformular	Papier A4, unterzeichnet
C) Referenzen Architekt Dokumentation von 3 Referenzobjekten des Architekturbüros Pro Referenz 1 Blatt mit folgenden Mindestangaben: . Projektinformationen . Projektbeschrieb . Themen nachhaltiges Bauen . Visualisierungen (Pläne, Bilder etc.) . Erstellungskosten Total . Angabe zur Auskunftsperson Bauherr (Referenz)	- Papier A3 Querformat ungefaltet, einseitig - PDF
D) Selbstdeklaration ausgefüllt und unterzeichnet	Papier A4, unterzeichnet
E) CD mit PDF-Dateien A – D	CD

Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht gebunden oder geheftet) zuzustellen. Weitere Unterlagen werden zur Beurteilung nicht zugelassen.

3.6 Eingabe der Bewerbungs-unterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen bis spätestens Freitag 17. November 2017, 17.00 Uhr, an die folgende Adresse eingereicht werden:

PPM Projektmanagement AG
Rittmeyerstrasse 13
9014 St. Gallen

Vermerk: NICHT ÖFFNEN
Haus für Demenz der Thurvita AG und Betriebserweiterung Gebrüder Egli Maschinen AG

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Eingaben mit unvollständigen und/oder unkorrekten Angaben sind ungültig und haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

3.7 Beurteilung und Selektion

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt durch das Preisgericht. Die Teilnehmerzahl der Bewerber für die 2. Phase (Projektwettbewerb) wird maximal auf 9 Architekturbüros, davon maximal 2 Nachwuchsbüros, festgelegt.

Als Nachwuchsbüros gelten:
Büroinhaber nicht älter als 40 Jahre.
Sofern ein Teilnahmeantrag als Nachwuchsbüro gestellt wird, sind zusätzlich ein Handelsregisterauszug und je eine Kopie der ID des Büroinhabers einzureichen.

4 Projektwettbewerb 2. Phase (provisorisch)

(Provisorische Fassung für die Phase Präqualifikation, definitive Fassung folgt im Rahmen des Architekturwettbewerbs)

Die zum Projektwettbewerb eingeladenen Teams erhalten zu Beginn des Wettbewerbs zusätzliche Unterlagen, insbesondere das Programm mit einem detaillierten Aufgabenbeschrieb sowie alle für die Bearbeitung der Aufgabe notwendigen Grundlagen.

4.1 Termine

Der Ablauf und die definitiven Termine für die 2. Phase (Projektwettbewerb) werden zusammen mit den entsprechenden Unterlagen abgegeben. Die voraussichtlichen Termine sehen wie folgt aus:

- Obligatorische Begehung und Abgabe der Modellgrundlagen	15. Januar 2018
- Einreichung von Fragen	31. Januar 2018
- Beantwortung der Fragen	9. Februar 2018
- Eingabe Beiträge 2. Phase	30. März 2018
- Eingabe Modelle 2. Phase	13. April 2018
- Jurierung	April 2018
- Bekanntgabe Entscheid / Empfehlung	Mai 2018
- Jurybericht / Ausstellung	Mai 2018

4.2 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung der folgenden Kriterien werden die Wettbewerbsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modelle)
- Beurteilbarkeit der verlangten Unterlagen
- Wahrung der Anonymität

4.3 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Wettbewerbsprojekte erfolgt nach den folgenden Kriterien (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Konzeptidee (ortsbauliches Konzept, Nutzungskonzept, Erschliessungskonzept, Freiraumkonzept, Einbindung in die Quartierstruktur);
- Betrieb und Funktionalität (Zweckmässigkeit der Grundrisse, innere Organisation, Betriebsabläufe, Sicherheit, Flexibilität, demenzgerechte Architektur);
- Gestaltung (architektonischer Ausdruck, Qualität der Innen- und Aussenräume, Atmosphäre);
- Umgebungsgestaltung, Bepflanzung, oberirdische Parkierung, Beläge,
- Energiekonzept, Materialwahl, Konstruktion;
- Wirtschaftlichkeit (Lebenszykluskosten, Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten) und Realisierbarkeit);
- Störungsarme Kombination der beiden Nutzungen auf den Grundstücken (Sicht- und Lärmimmissionen).

4.4 Wettbewerbs-unterlagen

Für den Wettbewerb werden folgende Unterlagen abgegeben. Die Liste ist nicht abschliessend und wird im Zuge der Erarbeitung des definitiven Wettbewerbsprogramms präzisiert und ergänzt:

- Wettbewerbsprogramm 2. Phase (Pflichtenheft Projektwettbewerb)
- Raumprogramm mit Erläuterungen und Funktionsdiagramm
- Plangrundlagen (Katasterplan, Situationsplan, Werkleitungspläne etc.)
- weitere Projektierungsgrundlagen (baurechtliche Grundlagen etc.)
- Formulare (Teilnahmebestätigung, Verfassernachweis, Kenndaten etc.)
- Grundlage Gipsmodell 1:500

4.5 Einzureichende Unterlagen Projekt-wettbewerb

Die einzureichenden Unterlagen für den Wettbewerb werden im entsprechenden Pflichtenheft verbindlich definiert. Die nachfolgenden Angaben werden im Zuge der Erarbeitung des definitiven Wettbewerbsprogramms präzisiert:

Modell

- Gipsmodell (weiss) 1:500

Pläne

- Situation Teil Thurvita (Haus für Demenz, Dachaufsicht) 1:200
  alle zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten (möbliert) 1:200
- konstruktive Vertiefung (Fassadenschnitt und Ansicht mit Detail- und Materialangaben, nur Teil Thurvita AG) 1:20

Pläne Gebrüder Egli Maschinen AG

- Grundrisse und Schnitte 1:500 inkl. Nachweis Erschliessung mit Tieflader

Gesamter Perimeter:

- Umgebungsplan 1:200 mit sämtlichen Verkehrsflächen und Erschliessungen für beide Bauvorhaben sowie den Aussenräumen zum Haus für Demenz

Erläuterungen

- städtebauliches und architektonisches Konzept
- Funktionalität, Betriebskonzept, betriebliche Abläufe
- Nachhaltigkeit (Wirtschaft, Ökologie, Gesellschaft)
- Gestaltung der Aussenräume

Kenndaten / Berechnungen

- Nutzungsverteilung / Erfüllung Raumprogramm nur Teil Thurvita AG
- Kenndaten: Flächen und Volumen nach SIA 416 nur Teil Thurvita AG

Weitere Unterlagen

- CD mit digitalen Daten
- massstäbliche Planverkleinerungen auf A3
- Verfassercouvert (mit Kennwort versehen)

5 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

5.1 Aufgabenstellung

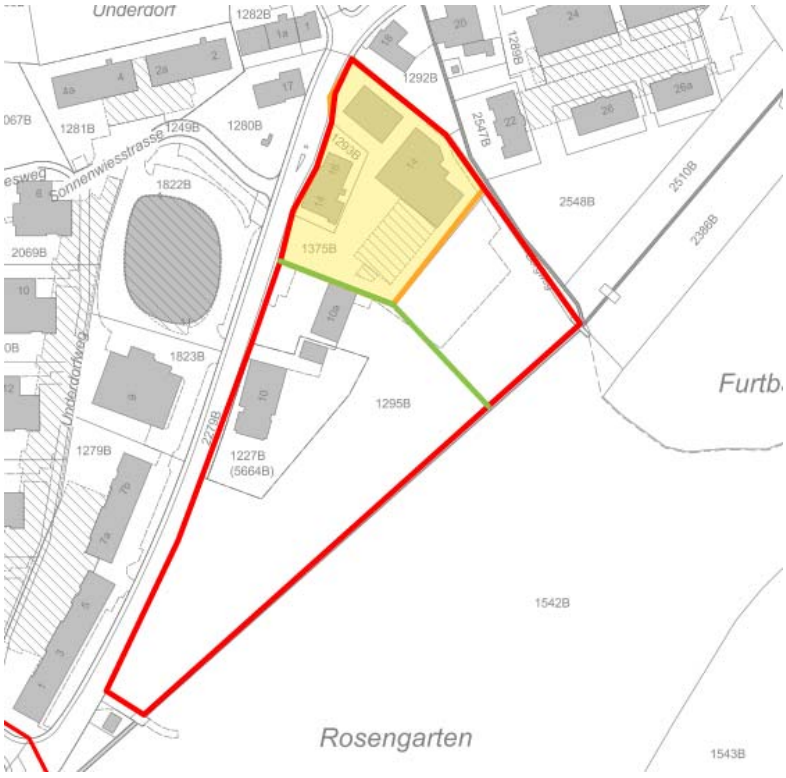
Die Thurvita AG möchte auf den Grundstücken Nr. 1227 B und 1295 B einen Neubau für an Demenz erkrankte Personen erstellen. In diesem Neubau sollen 10 Wohngruppen à je 8 Personen untergebracht werden können. Das Gebäude Konstanzerstrasse 10 ist ein Schutzobjekt. Es muss erhalten bleiben. Es soll für die Bedürfnisse der Thurvita soweit sinnvoll umgebaut werden. Der Werkhof (Konstanzerstrasse 10a) wird abgebrochen.

Die Gebrüder Egli Maschinen AG möchte ihr Betriebsgebäude (Konstanzerstrasse 14) ebenfalls erweitern. Sie möchte auf einem Teil der Parzelle 1295 B eine zusätzliche Produktionshalle mit Schulungsräumen und Büros und der zugehörigen Manövrierfläche für LKWs erstellen.

Im Rahmen eines Wettbewerbs ist aufzuzeigen, wie die beiden Nutzungsbedürfnisse auf der zur Verfügung stehenden Arealfläche realisiert werden können.

5.2 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen 1227 B, 1295 B sowie 1375 B. Aufgrund der Ergebnisse der Planung ist vorgesehen, vom Grundstück 1295B ein Teil für die Erweiterung abzutrennen und zum Grundstück 1375 B zuschlagen. Aufgrund der Planung kann auch eine Anpassung der südlichen Grundstücksgrenze beim heutigen Werkhof vorgenommen werden.



Planungsperimeter
mögliche Grenzbereinigung
Grundstück Fa. Egli

Bild: Planungsperimeter

Die definitive Parzellierung und die Lage der grünen Grenze werden aufgrund der Ergebnisse des Wettbewerbs erfolgen.

5.3 Bedürfnisse der Thurvita AG

Die Thurvita AG möchte an diesem Standort ein Pflegeheim für demente Menschen realisieren. Das Gebäude soll 80 Langzeitplätze, 6 Ferienplätze sowie ein Tagesangebot von 10 – 16 Betreuungsplätzen für demente Menschen umfassen.

Das Gebäude soll in 10 Wohngruppen à 8 Bewohnende organisiert werden. Jede Wohngruppe ist dabei so zu konzipieren, dass sie als Zuhause (Wohnung) jedes einzelnen wird. Der Kern der Wohngruppe ist ein zentraler Aufenthaltsbereich, wo die Bewohner sich aufhalten, verpflegt und betreut werden. Jede Wohngruppe muss über eine eigene, abgeschlossene und teilweise überdachte Aussenfläche verfügen, welche direkt ab der Wohngruppe barrierefrei erreicht werden kann.

Aus betrieblichen Gründen müssen die Wohngruppen gekoppelt werden, sodass es möglich ist, in den Nacht 3 bis 4 Wohngruppen gleichzeitig zu betreuen.

Im Aussenbereich soll ein weglaufsicherer Dementengarten eine ungehinderte Bewegungsmöglichkeit ermöglichen.

Das bestehende Altersheim soll soweit möglich und sinnvoll für die Bedürfnisse der Thurvita ag umgebaut werden.

Für Besucher sind genügend gut zugängliche Besucherparkplätze zu realisieren, zudem sind für die Mitarbeiter Parkplätze in einer Tiefgarage vorzusehen.

Das detaillierte Raumprogramm samt Betriebskonzept befindet sich im Anhang 1.

5.4 Bedürfnisse der Gebrüder Egli Maschinen AG

Im Jahr 2011/2012 hat die Firma Egli einen Neubau der Halle 1 sowie ein Bürotrakt erstellt. Neben der Halle wurde ein Untergeschoss mit einer Dimension von 30 x 32 m erstellt, welche als Tiefgarage und Lager genutzt wird. Auf diesem Untergeschoss soll in einem erstellen Erweiterungsschritt eine zweischiffige Halle mit einer Verladerampe erstellt werden.

In einem dritten Erweiterungsschritt soll auf dem Teil der Parzelle 1295 B eine Halle mit einer Grundfläche von 1'200 m2 erstellt werden. Die Halle ist zu unterkellern und die gesamte Anlieferung ist so zu planen, dass eine Anlieferung mit Tieflader erfolgen kann. Das Raumprogramm sowie eine Skizze der einzelnen Etappierungsschritte befinden sich im Anhang A2.

5.5 Anforderungen an die Umgebung

An die gesamte Umgebungsgestaltung werden hohe Anforderungen gestellt. Einerseits benötigt das Haus für ihre Bewohnenden weglaufsichere Aussenräume, andererseits müssen die Besucherplätze für das Haus für Demenz sowie die Erschliessung der Bauten der Gebrüder Egli Maschinen AG sichergestellt werden.

Zudem sollte als Abgrenzung zwischen dem Haus für Demenz und dem Areal der Gebrüder Egli, welches teilweise eingezäumt werden soll, eine optische Trennung und ein Sichtschutz realisiert werden.

Aus diesen Gründen wird den teilnehmenden Architekten empfohlen, für diesen Bereich einen qualifizierten Landschaftsarchitekten beizuziehen.

Die Weiterbearbeitung durch freiwillig beigezogene Fachplaner wird in Art. 2.5, Abs. 4, erläutert.

5.6 Geforderte Plandarstellungen

Für die Bedürfnisse der Thurvita AG (Haus für Demenz) ist ein Projektvorschlag im M 1:200 gemäss den Anforderungen unter Pt. 4.5 einzureichen.

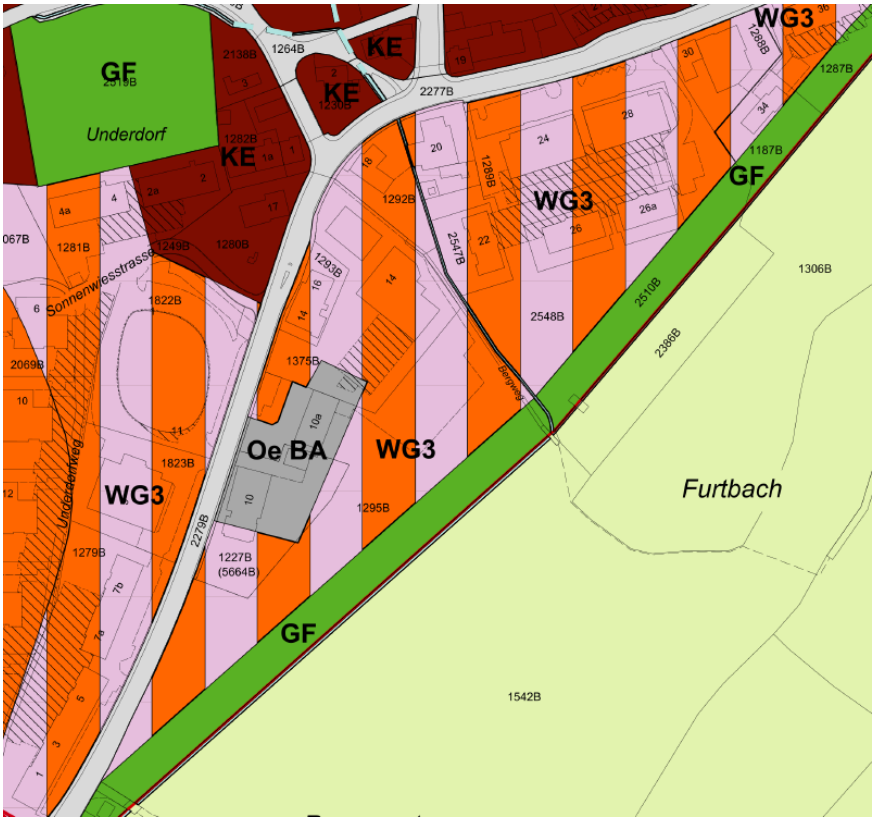
Die Bedürfnisse der Gebrüder Egli Maschinen AG sind im M 1:500 nachzuweisen.

Der Nachweis der Erschliessung sowie die Gestaltung des Aussenraums sind in einem Gesamtumgebungsplan M 1:200 darzustellen (Vergleiche Pt. 4.5).

Vorgaben für die Planung (Phase 2)

6.1 Zonenplan

Das Grundstück liegt mehrheitlich in der Zone WG 3. Ein kleiner Teil liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Geplant ist, dass zusammen mit einem Sondernutzungsplan auch ein Teilzonenplan öffentlich aufgelegt wird.



Wohn-Gewerbezone WG2
Wohn-Gewerbezone WG3
Wohn-Gewerbezone WG4
Grünzone G
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa

Bild: Zonenplan

6.2 Baurechtliche Situation

Grundsätzlich können im gesamten Planungsperimeter die Vorschriften der Zone WG3 angewandt werden. Da die Realisierung des Projektes mittels Sondernutzungsplan erfolgen soll, darf partiell von den Vorschriften der Zone WG3 abgewichen werden. Dabei sollen jedoch die Masse der nächst höheren Zone nicht überschritten werden.

Gemäss Art. 18 des Baureglements der Stadt Wil gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

	WG 3 (Regelbauweise)	**WG 4** (nächst höhere Zone)
Maximale Vollgeschosszahl	3	4
Maximale Gebäudehöhe [1] (m)	10.00	12.50
Maximale Firsthöhe [1] (m)	14.00	16.50
Maximale Gebäudelänge [2] (m)	40.00	50.00
Kleiner Grenzabstand (m)	5.00	6.00
Grosser Grenzabstand [1] (m)	10.00	12.00
Ausnützungsziffer Grundnutzung	0.65	0.80
Gewerbebonus [1]	0.20	0.20
Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES)	III	III

1 Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1.00m erhöhte Gebäude. und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

2 Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.00 m; für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird er nicht angewendet.

Der Ausbau von Untergeschossen ist im Rahmen der Regelbauweise erlaubt, jedoch nur für gewerbliche Zwecke.

6.3 Erschliessung

Die Erschliessung hat mittels einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt ab der Konstanzerstrasse zu erfolgen. Die geplante Ausweitung der Konstanzerstrasse ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Für die Erschliessung des Areals der Gebrüder Egli ist eine Anlieferung mit Tieflader zu planen.

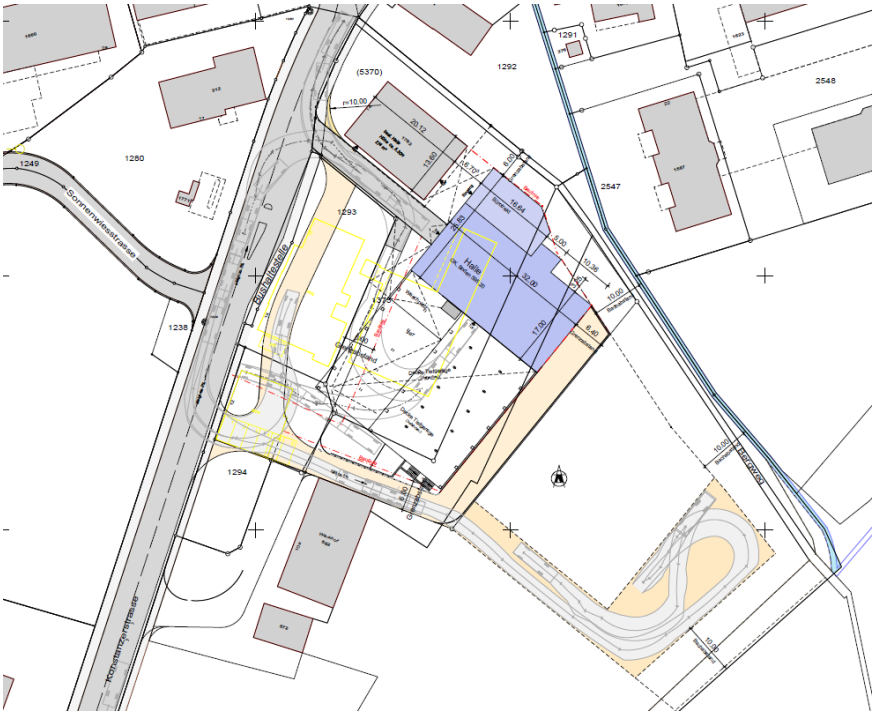


Bild: Anlieferung der Firma Gebrüder Egli Maschinen AG

Die notwendigen Unterlagen zur Anlieferung und Schleppkurven befinden sich auf der CD.

Für die Anlieferung der Thurvita AG genügt eine Anlieferungsmöglichkeit mittels einem 12 m Lastwagen ohne Anhänger.

6.4 Behinderten gerechtes Bauen

Die Anforderungen SIA 500 sind einzuhalten.

6.5 ÖV Haltestelle

Im dem auf dem Strassenplan vorgesehen Bereich ist eine behindertengerechte Orts- und Regionalbushaltestelle sicherzustellen.

6.6 Tiefgarage

Bei einer allfälligen Tiefgarage für PW ist nach der gültigen VSS Norm, Komfortstufe B, zu planen

6.7 Oberirdische Parkplätze

Für die Thurvita AG sind auf dem Areal mindestens oberirdische Besucherparkplätze für PW vorzusehen.

Für die Gebrüder Egli Maschinen AG sind auf dem Areal mindestens 8 oberirdische Besucherparkplätze vorzusehen.

6.8 Hochwasserschutz

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Gefahrenbereichs des Chrebsbaches und Furtbaches. Zur läuft die Planung der Hochwasserschutzmassnahmen für diese Gebiet.

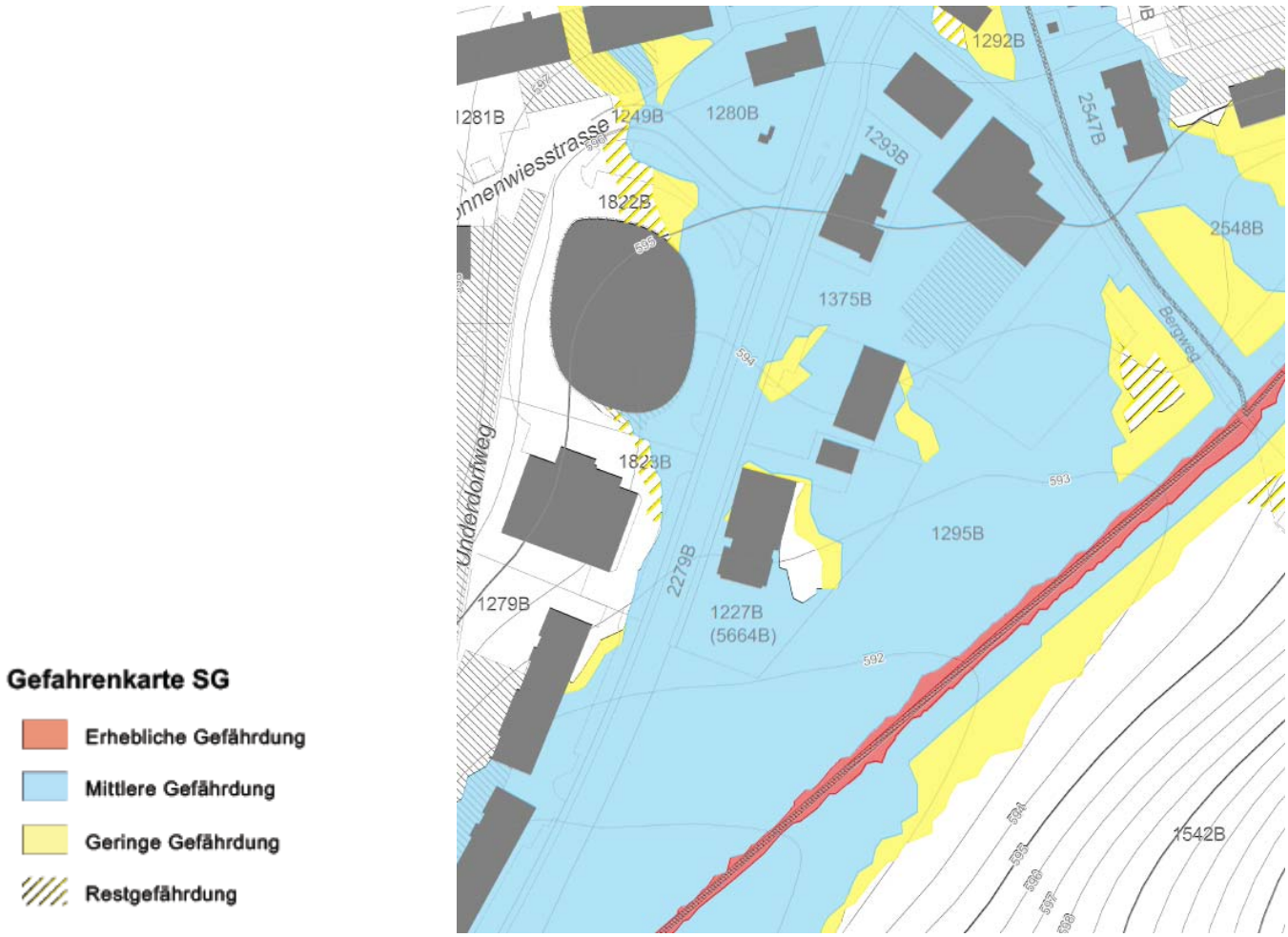


Bild: Gefahrenkarte

Gemäss aktuellem Planstand ist vom entlang der östlichen Grenze verlaufenden Chrebsbach ein Gewässerabstand von 10 m einzuhalten, im südlichen Bereich gilt die Grünzone als Abstandsbereich und darf nicht verkleinert werden.

7 Hinweise zur Planung

7.1 Nutzerspezifische Anforderungen Haus für Demenz der Thurvita AG

Das Kompetenzzentrum ist in 10 Wohngruppen unterteilt, in denen je 8 Bewohnende stationär leben. Internationale Studien zeigen, dass die bestmögliche Wohnform für demente Menschen das Zusammenleben in kleinen Gruppen ist. Die kleinen Wohneinheiten ermöglichen eine familiäre Atmosphäre, das Umfeld und die Mitbewohnenden sind bekannt. Die Bezugspflege kann umgesetzt werden, da es kaum Personalwechsel gibt. Irritationen, welche in Grossräumen und in unbekannten Situationen entstehen, fallen weg. Der demente Mensch kann sich leichter orientieren und fühlt sich daher sicherer und eher zuhause. Die Wohngruppe soll möglichst unabhängig funktionieren und eigene, auf die Gruppe abgestimmte Strukturen und Abläufe führen.

Die bauliche Gestaltung soll jedoch ein diskretes Zugehen oder Verlassen der Wohngruppe ermöglichen. Trotz der kleinräumigen Gliederung kennt das Haus keine internen Grenzen, alle Räumlichkeiten des Hauses sind den Bewohnern zugänglich. Diese Möglichkeit bereichert demente Menschen, welche den Drang zum Fortgehen erleben.

Information zu „Alters- und Demenzgerechtem Bauen“ und zu „Licht und Farbe im Betagtenbereich“ unter:Felix Bohn, dipl. Architekt ETH, Lichtdesigner SLG, Gerontologe
http://www.wohnenimalter.ch/
http://www.qualis-evaluation.ch/MediaInterface/get/bvhcbztrbqtaumn/qualis-symposium-2016-referat-bohn.pdf?_ts=1475237916550

7.2 Nutzerspezifische Anforderungen der Gebrüder Egli Maschinen AG

Die Firma Egli Maschinen AG möchte ihren Betrieb erweitern und realisieren lassen. In einem ersten Ausbauschritt soll auf dem bestehenden Untergeschoss eine 2-schiffige Halle erstellt werden. Nach Realisation dieser Halle soll das Gebäude Konstanzerstrasse 14 abgebrochen werden. In einem zweiten Erweiterungsschritt soll auf dem unteren Teil der Parzelle 1295 eine zusätzliche Halle mit rund 1‘200 m2 Grundfläche erstellt werden.

Bild möglicher Endausbau der Gebrüder Egli Maschinen AG

Zu beachten bei der Planung des Teils der Gebrüder Egli Maschinen AG ist die geforderte Anlieferung der Halle mittels Tieflader. Die angegebenen Schleppkurven sind deshalb zwingend einzuhalten.

8 Schlussbemerkungen

8.1 Varianten

Es sind keine Varianten zulässig.

8.2 Anerkennung Programm-bestimmungen Stufe Wettbewerb

Mit der Teilnahme an der Stufe Wettbewerb anerkennen die Teilnehmer die Bestimmungen dieses Programms und der Fragenbeantwortung sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

8.3 Beschwerden / Gerichtsstand (Stufe Wettbewerb)

Aufgrund der Unterstellung des gesamten Vorhabens und das öffentliche Beschaffungsrecht ist für die Behandlung von Rechtsfragen im Rahmen dieses Wettbewerbs ausschliesslich das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen massgebend.

Gerichtsstand ist am Sitz der Auftraggeberin in Wil SG.

9 Programmgenehmigung

9.1 Genehmigung

Das Programm Phase 1 Präqualifikation wurde am 30.Juni 2017 vom Preisgericht genehmigt.

Paul Knill .....

Bob Gysin .....

Eckhard Feddersen .....

Martin Klauser .....

Daniel Stutz .....

Alard du Bois-Reymond .....

Urs Egli .....

Anhang: - Raumprogramm Thurvita AG mit Betriebskonzept
- Raumprogramm Gebr. Egli Maschinen AG
- Angaben zur Verkehrserschliessung

Anhang Raumprogramm

1.1 Raumprogramm Thurvita AG und Betriebskonzept

RAUMPROGRAMM

Projekt "Haus für Demenz"

Raumprogramm (DIN-A4) CFe Stand 02.09.2016/rev. 26.09.16

SOLLFLÄCHEN HAUS für MENSCHEN mit DEMENZ						
				NF	Total NF	
NR.	Raumtyp / Funktion / Nutzung	Bettenanzahl	Anzahl	m²	m²	Bemerkungen
	TOTAL Nutzfläche (NF)				**4220.0**	
	TOTAL Bettenanzahl	**86**				
	Bewohnerbetten WGM	80				
	Tagesstruktur (Kurzzeit, Ferienbett)	6				
	Pflegeoase	0				
0	**WOHNEN Neu**				**2885.0**	
	10 Wohngruppen		**10**	**286.0**	**2860.0**	
1	**WOHNGRUPPE**				**286.0**	
1.1.1	Bewohnerzimmer	8	8	23.0	184.0	1-Bettzimmer (inkl. DU/WC)
1.1.2	Raumnische		1	10.0	10.0	an Zentrum - Aufenthalt angegliedert, zum Tagesaufenthalt für Menschen die überwiegend im Bett liegen
1.1.3	Zentrum - Aufenthalt		1	45.0	45.0	zentraler Raum der Wohngruppe, für Begegnung und Aufenthalt, Küchenzeile/ Kochinsel mit Essbereich als Feuerstelle und Zentrum, von allen Zimmern gut erreichbar, direkter Zugang zum Aussenbereich
1.1.4	Wohnstube		1	20.0	20.0	Wohnraum (TV, Sitzgruppen), offen und einladend gestaltet
1.1.5	Büro Personal (Dokumentation, Medikamente, Besprechung)		1	0.0	0.0	1 PC-Arbeitsplatz mobil mit verschliessbarem Wagen oder in einer Schranklösung im Raum Zentrum-Aufenthalt, für Dokumentation
1.1.6	WC-Personal		1	3.0	3.0	Damen und Herren
1.1.7	IV-WC		1	6.0	6.0	Nähe Zentrum, auch für Besucher
1.1.8	Rein		1	8.0	8.0	Lager für Inkontinenzmaterialien, Pflegeprodukte, Wäschewagen
1.1.9	Unrein		1	10.0	10.0	Ausguss und Entsorgung (mit reiner und unreiner Seite), Lavabo, Schmutzwäschewagen, Haushaltsstaubsauger, -putzwagen, -waschmaschine
1.1.10	Terrasse					jedem Aufenthaltsraum einer Wohngruppe soll ein für Betten geeigneter und tlw. überdachter Aussenbereich von. mind. 30- 40 m² zugeordnet werden
0	**Allgemein Pflege**				**25.0**	
	Pflegebad		1	25.0	25.0	gut erreichbar aus den Wohngruppen, frei platzierbar
3	**ÖFFENTLICHKEIT**				**525.0**	
3.1	**Eingang und Verwaltung**				**186.0**	
3.1.1	Windfang		1	18.0	18.0	zentraler, gesichtert Eingang, von Anmeldung einsehbar
3.1.2	Foyer		1	30.0	30.0	Fläche p.m., projektabhängig, Verteilzone, mit abschliessbaren Garderoben, Verteilzone zu 3.1.3 Anmeldung, 3.2.1 Cafeteria, 3.3.1 Tagesbetreuung Aufenthalt
3.1.3	Anmeldung		1	18.0	18.0	PC-Arbeitsplatz, vom Eingang-Foyer gut sichtbar; evtl. verglast; mit abschliessbarem Dokumentenbereich, wenn möglch Front-/Backofficebereich
3.1.4	Abstellfläche Gehhilfen					p.m. es sollen ausreichend Fläche(n) zum Abstelle von Gehhilfen und Rollstühlen ausgewiesen werden, diese Geräte sollen die Wege nicht versperren; Flächen sollen räumliche Nähe zu/in Cafeteria und Raum der Stille
3.1.5	Tisch und Stuhllager		1	18.0	18.0	Nähe Cafeteria
3.1.6	Hauskapelle		1	16.0	16.0	als Raum der Stille
3.1.7	WC-Besucher		1	18.0	18.0	Fläche p.m.; Damen und Herren getrennt, 1 separat zugängliches rollstuhlgängiges WC, Nähe Cafeteria
3.2	**Verwaltung**				**68.0**	Raumgruppe in Verbindung mit 3.1.3 Anmeldung
3.5.4	Büro Leitung Haus f. Demenz		1	18.0	18.0	PC-Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit für 4 Personen
3.5.5	Pool Büro Teamleitungen		1	18.0	18.0	4 nicht personenbezogene PC-Arbeitsplätze für Dokumentation
3.5.6	Pool Büro Pflege		1	18.0	18.0	4 nicht personenbezogene PC-Arbeitsplätze für Dokumentation
3.5.7	Besprechungsraum		1	14.0	14.0	für Besprechungen Angehörige, MA-Gespräche, Tisch für 6 Personen
3.2	**Cafeteria**				**60.0**	
3.2.1	Cafeteria		1	60.0	60.0	mind. 20 Sitzplätze (2 m² pro Sitzplatz für Rollstühle); kleines Getränke-, Kuchen-, Zeitschriftenbuffet als Kiosk, mit direkter Verbindung zur Küche; an Eingangsbereich direkt angrenzend - öffenbar; angrenzend an 3.3.1 Aufenthalt Tagesbetreuung, evtl. Faltwand
3.2.2	Terrasse / Aussenbereich Cafeteria					tlw. überdacht, mind. 60 m², an Cafeteria angrenzend, evtl. gemeinsam mit Tagesbetreuung
3.3	**Tagesbetreuung und Ferienzimmer**				**235.0**	
3.3.1	Aufenthaltsraum		1	50.0	50.0	mit Werken / Nassbereich, angrenzend an 3.2.1 Cafeteria, evtl. Faltwand
3.3.2	Ruheraum		1	25.0	25.0	Ruhesessel und Sofas

3.3.3	IV-WC		1	6.0	6.0	WC, Lavabo, Dusche
3.3.4	Material / Geräte		1	16.0	16.0	(mit grosszügigen Schrankzonen), für Tagesbetreuung
3.3.5	Ferienzimmer	6	6	23.0	138.0	1-Bettzimmer (inkl. DU/WC), die Tagesbetreuung mit Ferienbetten ist so zu konzipieren, dass durch leichte Umbauten eine Wohngruppe gebildet werden könnte
3.4	**Therapien**				**44.0**	
3.4.1	Behandlungs-/Untersuchungsraum (Arzt)		1	22.0	22.0	kann auch im Bestandsgebäude untergebracht werden
3.4.2	Coiffeur & Podologie		1	22.0	22.0	kann auch im Bestandsgebäude untergebracht werden
6	**SERVICE**				**672.0**	
6.0	**Zentralgarderobe**				93.0	Zentralgarderobe soll über separaten Eingang (evtl. Anlieferung) erschlossen werden können; Umkleiden D/H und Pflege/Küche müssen getrennt sein
6.0.1	Vorraum Umkleide		1	18.0	18.0	mit 1WC-D, 1 WC-H, Lavabo und Regale für rein/unreine Wäsche
6.0.2	Umkleiden-D Pflege		1	45.0	45.0	p.m. Personal-D: Umkleiden, 70 Spinte, Dusche, Lavabo
6.0.3	Umkleiden-H Pflege		1	14.0	14.0	p.m. Personal-H: Umkleiden, 8 Spinte, Dusche, Lavabo
6.0.4	Aufenthalt-, Ruheraum Personal		1	16.0	16.0	Aufenthalt und Ruheraum, Tisch für 6 Personen
6.1	**Küche**		1	250.0	250.0	abhängig Gesamtkonzept; Anzahl Essen: total ca. 180 Mahlzeiten (je Morgen/Mittag/Abend) Hauptverköstigung erfolgt in den Wohngruppen, Tagesbetreuung in Cafeteria; Zustellung per Wagen; ausreichend Tageslicht
6.1.1	Vorraum Umkleide					mit 1WC-D, 1 WC-H, Lavabo und Regale für rein/unreine Wäsche
6.1.2	Umkleiden-D Küche					p.m. Personal-D Küche: Umkleiden, 10 Spinte, Dusche, WC, Lavabo, Lage und separater Eingang wie Zentralgarderobe
6.1.3	Umkleiden-H Küche					p.m. Personal-H Küche: Umkleiden, 6 Spinte, Dusche, WC, Lavabo, Lage und separater Eingang wie Zentralgarderobe
6.1.4	Warenannahme / Kontrolle					
6.1.5	Büro Küchenchef					
6.1.6	Hauptküche					
6.1.7	Rüsterei / Vorbereitung					
6.1.8	Patisserie					
6.1.9	Speisenverteilband					
6.1.10	Buffet					Übergang zwischen Küche und Verkehrsfläche
6.1.11	Economat					
6.1.12	Kühlräume					
6.1.13	Lager / Trockenlager					
6.1.14	Geschirrlager					
6.1.15	Geschirrwaschen					
6.1.16	Wagenbahnhof					
6.1.17	Entsorgung Speiseresten					
6.1.18	Putzraum					
6.1.19	Müllraum					Entsorgungsraum für Speisereste
6.2	**Lingerie**		1	0.0	0.0	Bewohnerwäsche wird zentral in der Thurvita gewaschen, Flachwäsche wird extern geregelt.
6.3	**Sonstige**				127.0	
6.3.1	Warenannahme, Umschlagplatz		1	20.0	20.0	Warenannahme für Wäsche und Material; LKW-tauglich
6.3.2	Archiv, Reserve		1	16.0	16.0	Archiv, Reservefläche, Lage evtl. UG
6.3.3	Lagerräume		2	25.0	50.0	Lager für Rollatoren/Geräte und Lager Pflegematerial Lage evtl. UG
6.3.4	Entsorgung		1	25.0	25.0	8 Containerstellplätze (4-5, Allg, 1 Altpapier, 1 Altglas, 1 Metall), Anbindung LKW Zufahrt
6.3.5	Putzraum		1	16.0	16.0	1 Putzmaschine, 2-3 Putzwägen, Lagerfläche, für Grundreinigung des Gebäudes
6.4	**Technik**				202.0	
6.4.1	Büro Hauswart		1	12.0	12.0	1 PC-Arbeitsplatz mit Besprechungsmöglichkeit
6.4.2	Lager/Werkstatt		1	20.0	20.0	evtl. in Tiefgarage
6.4.3	Garage Geräte / Maschinen		1	0.0	0.0	p.m. projektabhängig, von Aussen zugänglich, Garten- und Vorbereich
6.4.4	HLKS		1	170.0	170.0	p.m. projektabhängig, Lage evtl. UG; nicht in Nutzfläche enthalten
6.4.5	Bodenmulde					p.m. projektabhängig, Grünmüll

7	**BILDUNG**				**138.0**	**im Bestandsgebäude**
	Schulungszentrum					abhängig Gesamtkonzept
7.0.1	3 zusammenlegbare Räume		3	32.0	96.0	für jeweils 16 Personen, Beamer
7.0.2	Besprechung, Sitzung klein		1	14.0	14.0	für 6 Personen
7.0.3	Bibliothek		1	12.0	12.0	
7.0.4	Büro, Verwaltung Schulungszentrum		1	16.0	16.0	1 PC-AP mit Besprechung
8	**SONSTIGE FLÄCHEN**				200.0	
	Schutzraum					
8.0.1	Schutzraum		1	200.0	200.0	Schutzraum für 80 Bewohner (inkl. Fläche pro Bett 1.6 m^2, 20 m^2 Küche, 20 m^2 Wassertank, 7 m^2 Schleuse), in Nutzfläche enthalten
	PKW Stellplätze					(ohne Bildung)
8.0.2	PKW Parkplätze oberirdisch		20	PP		20 Stk. Aussenparkplätze (nur Besucherparkplätze)
8.0.3	Aus- und Einstieg		2	PP		Im Haupteingangsbereich ist eine Fläche von mind. 2 Parkplätzen zum Ein- und Aussteigen der Bewohner bei Transportdiensten oder Besuchen einzuplanen; wenn möglich tlw. überdacht aber nicht als Parkplatz gestaltet
8.0.4	Abstellfläche Velos und Motos					Fläche für mind. 15 Velos und 5 Motos überdacaht auszuweisen
8.0.5	Tiefgarage		30	PP		offen, Betrieb hat Tiefgarage und Anzahl PP festzulegen
	Umgebung /Aussengeschossflächen					
8.0.6	Aussenbereiche Wohngruppen					Jedem Aufenthaltsraum einer Wohngruppe soll ein für Betten geeigneter und tlw. überdachter Aussenbereich von. mind. 30- 40 m^2 zugeordnet werden
8.0.7	Garten					kein klassischer Garten für Demenz, projektabhängig soll der verbleibende Aussenbereich als sinnvoll und geschützer Aussenbereich mit rollstuhlgängigem Rundgang für alle Bewohnenden des Hauses ausgebildet werden; Zugang evtl. aus Foyer, Tagesstruktur
8.0.8	Terrasse / Aussenbereich Cafeteria					tlw. überdacht, mind. 60 m², an Cafeteria angrenzend, evtl. gemeinsam mit Tagesstruktur

Kompetenzzentrum Demenz der Thurvita
Betriebskonzept

Als Demenz bezeichnet man gemäss internationalen Definitionen ein Krankheitsbild, das meist als Folge einer chronisch-fortschreitenden Erkrankung des Gehirns auftritt und sich durch eine Störung von mehreren Hirnleistungsbereichen äussert. (Schweizerische Alzheimervereinigung)

Der schwindende Verstand beeinträchtigt zunehmend und ganzheitlich die betroffene Person. Kognitive und funktionelle Störungen führen die Betroffenen, vom Verlust der inneren Sicherheit bis hin zum Verlust der eigenen Identität.

THURVITA

Mitwirkende:

Kurt Bischof, Projektmanagement GL
Alard du Bois-Reymond, CEO Thurvita
Andreas Bucher, Leiter Hotellerie
Undine de Cambio, Pflegeexpertin
Christian Feldkircher, Architekt
Rosalba Huber, Stv. Leiterin stationäre Leistungen, Projektleitung
Beat Sennhauser, Leiter Finanzen und Controlling
Franziska Stär, Teamleiterin geschützte Dementen-Wohngruppe Bergholz

Einbezug von Fachexperten:

Herr Eckehardt Feddersen, Architekt / Frau Dr. Beate Radzey, Ökonomin, Versorgungsforscherin / Herr Markus Biedermann, Ernährungsexperte / Herr Dr. Christof Held, Arzt / Herr Dr. Ulrich Hemmeter, Arzt / Herr Dr. Thomas Münzer, Arzt / Dr. Marc Looser, Arzt / Frau Dr. Alke Mayer, Ärztin / Frau Prof. Susi Saxer, Leiterin Fachstelle Demenz an der FHS St.Gallen / Amt für Soziales des Kantons St.Gallen

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 4

2. Räumliche Gliederung 5

2.1 Betriebsgrösse 5

2.2 Wohneinheiten 5

Wohngruppen 5

Keine internen Grenzen 5

Angebot Ferienbett 5

Tagesbetreuung 6

Pflegeoase 6

2.3 „Fussabdruck" Wohngruppe 6

Einzelzimmer 6

Zentraler Aufenthaltsbereich 6

Wohnstube 7

Nische 7

„Feuerstelle" 7

Aussenfläche 7

Effizienz der Wohngruppe 7

Weitere bauliche Räume 8

2.4 Ergänzende Räume und Bereiche des Kompetenzzentrums 8

Zentralküche 8

Cafeteria 8

Lingerie 8

Marktplatz 8

Garten 8

Weitere Räume 9

3. Pflege und Betreuung im Kompetenzzentrum 9

3.1 Pflege 9

3.2 Betreuung 9

Fachübergreifendes Modell 9

Aktivierungstherapie 10

Freiwillige Helfende 10

4. Bildung 10

5. Beratung 10

6. Anhang 11

6.1 Raumprogramm 11

6.2 Kosten- und Ertragsrechnung 12

THURVITA

1. Ausgangslage

Der ältere Mensch im Fokus der Thurvita

Die Thurvita verfolgt mit ihren drei Strategien das Ziel, älter werdenden Menschen die bestmögliche Versorgung im Alter zu bieten. „Lebenswert – ein Leben lang". Stationär oder ambulant sollen Betagte durch ein optimal ausgebautes Angebot an Serviceleistungen ihren Lebensabend selbstbestimmend gestalten können.

Der Wunsch des älter werdenden Menschen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu leben und bleiben und mit gegebener Sicherheit die Eigenständigkeit und Selbstbestimmtheit zu erhalten, trifft beim dementen Menschen nicht zu.
Die Bedürfnisse dementer Menschen und derer Angehörigen differenzieren sich stark.
Demente Menschen brauchen Geborgenheit, menschliche Wärme, persönlich angepasste Tagesstrukturen und das Gefühl von Sicherheit durch professionelle und individuelle Betreuung. Für alleinstehende Menschen mit einer mittleren bis schweren Demenz ist das Heim grundsätzlich die richtige Lebensform. Diesen Bedürfnissen kann in einem spezialisierten Haus für Demenz entsprochen werden.

Nicht nur die Thurvita sondern sämtliche Heime der Ostschweiz versuchen seit Jahren mit architektonischen Veränderungen und/oder Anbauten, den Menschen mit Demenz gerecht zu werden. Manifestiert sich die Weglauftendenz und somit die Gefährdung des dementen Menschen, werden mögliche umsetzbare Massnahmen getroffen. Oft werden Abteilungen geschlossen und die Bewohnenden bleiben vom Alltagsgeschehen weggesperrt. Die Langzeitpflege-Abteilungen werden als Notlösung zur Demenzabteilungen umfunktioniert.

Im Rahmen der bestehenden Infrastruktur der Thurvita wurde die Wohnqualität dementer Menschen schrittweise verbessert. Im Frühling 2015 wurden die Räume im Pflegezentrum Fürstenau durch die Zusammenlegung zweier Abteilungen erweitert und auf die Bedürfnisse dementer Menschen angepasst. Im Januar 2016 wurde die Demenzabteilung der geschützten Wohngruppe im Alterszentrum Sonnenhof in die Pflegewohnung Bergholz verlegt. Mit dem Umzug ins Bergholz konnte die Wohnqualität auch für diese dementen Menschen deutlich verbessert werden.
Bei solchen Veränderungen hat das Personal oft nicht die Möglichkeit, die Abteilung zu wechseln, und fügt sich den neuen Strukturen. Die Mitarbeitenden sind weder geschult noch auf das neue Klientel vorbereitet. Fehlendes Hintergrundwissen bezüglich Demenz und dem Umgang mit betroffenen Personen kann im Alltag belastend sein und zu Überforderungen führen.
Mit einem Neubau, ein Haus, welches auch architektonisch auf die Bedürfnisse dementer Menschen abgestimmt ist, eine von Grund auf erstellte Wohnumgebung, welche in ihrer Gestaltung ein unbeschwertes, behagliches Sein ermöglicht, konzipierte Räume, welche Sicherheit und Schutz vermitteln, wird nicht nur die Wohn- und Lebensqualität dementer Menschen verbessert, sondern das Umfeld als Zuhause erlebt und erfahrbar gemacht.
Es braucht Pflegeheime, die optimal auf die Bedürfnisse dementer Menschen zugeschnitten sind und welche durch geschultes und qualifiziertes Personal vorbildliche Lebensverhältnisse für demente Menschen schaffen und leben.

Das bestehende und geplante Angebot an Demenzplätzen in den Heimen der näheren Umgebung, wie das Alterszentrum Tannzapfenland, Alters- und Pflegeheim Ebnat-Kappel decken den Bedarf nicht. Das Pflegeheim Eggfeld der kantonalen Psychiatrie Wil und die Geriatrische Klinik St. Gallen werden im Bereich Demenz nicht ausbauen, da sie andere Strategien verfolgen.

- Das Pflegeheim Eggfeld richtet sich strategisch in Zukunft auf die zunehmende Anzahl psychisch chronisch erkrankten Menschen aus. Aufgrund der strategischen Ausrichtung steht das Pflegeheim Eggfeld nicht in Konkurrenz zum Haus für Demenz.

- Die geriatrische Klinik St. Gallen befindet sich derzeit in einem räumlichen Veränderungsprozess. Das Gebäude soll saniert und erweitert werden, um den sich ändernden Anforderungen und auch aufgrund des DRG-Systems gerecht zu werden. Die Klinik wird weiterhin auf temporäre Pflege ausgerichtet sein. Diesbezüglich steht das Haus für Demenz nicht in Konkurrenz zur Klinik in St. Gallen. Jedoch sollen mögliche Kooperationen und eine Zusammenarbeit hinsichtlich der Versorgung der Ostschweiz geprüft und angestrebt werden.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass die zunehmende Nachfrage nach Pflegeheimplätzen dementer Menschen in den Vertragsgemeinden durch andere Betreiber abgedeckt würde. Im Gegenteil ist damit zu rechnen, dass aus der weiteren Region Plätze eines spezialisierten Demenzzentrums nachgefragt werden, weil die Wohnqualität eines klassischen Pflegeheims beschränkt bleiben wird. Mit 86 stationären Bettenplätzen inkl. Ferienbetten und zusätzlicher Tagesbetreuung wird die Betriebsgrösse der Gesamtbettenanzahl als geeignet erachtet.

2. Räumliche Gliederung

2.1 Betriebsgrösse

Aus der Planung geht hervor, dass Zimmer für 86 Personen die geeignete Betriebsgrösse ergeben: 80 Langzeitplätze, 6 Ferienplätze und Raum für die Betreuung von 10-16 Tagesgästen. Die angestrebte Bettenzahl wird anhand der Prognosen in Bezug auf den demografischen Wandel und die Entwicklung der Alzheimer-Erkrankung vom Bundesamt für Statistik sowie der Schweizerischen Alzheimervereinigung bestätigt.

2.2 Wohneinheiten

Wohngruppen
Das Kompetenzzentrum ist in 10 Wohngruppen unterteilt, in denen je 8 Bewohnende stationär leben. Internationale Studien zeigen, dass die bestmögliche Wohnform für demente Menschen das Zusammenleben in kleinen Gruppen ist. Die kleinen Wohneinheiten ermöglichen eine familiäre Atmosphäre, das Umfeld und die Mitbewohnenden sind bekannt. Die Bezugspflege kann umgesetzt werden, da es kaum Personalwechsel gibt. Irritationen, welche in Grossräumen und in unbekannten Situationen entstehen, fallen weg. Der demente Mensch kann sich leichter orientieren und fühlt sich daher sicherer und eher zuhause. Die Wohngruppe soll möglichst unabhängig funktionieren und eigene, auf die Gruppe abgestimmte Strukturen und Abläufe führen.

Keine internen Grenzen
Die bauliche Gestaltung ermöglicht jedoch ein diskretes Zugehen oder Verlassen der Wohngruppe. Trotz der kleinräumigen Gliederung kennt das Haus keine internen Grenzen, alle Räumlichkeiten des Hauses sind den Bewohnenden zugänglich.
Diese Möglichkeit bereichert demente Menschen, welche den Drang zum Fortgehen erleben.

Angebot Ferienbett
Das Ferienbett- Angebot von 6 Zimmern wird vor allem für die Angehörigen als wertvoll erachtet. Das Angebot kann bereits ab einer Übernachtung genutzt werden und soll so externe Familien und Personen entlasten.
Die Wirtschaftlichkeit wird jedoch kritisch beurteilt. Das Angebot und die Nachfrage müssen sich vorerst auf dem Markt positionieren, um eine effiziente Auslastung auszuweisen. Der Bedarf und die Rentabilität des Angebots der Ferienbetten sind uns zu wenig bekannt. Als Demenzzentrum wollen wir es jedoch nicht missen, umfassende Angebote für demente Menschen zu bieten und pflegende Angehörige mit einer vielfältigen Palette an Dienstleistungen zu unterstützen und entlasten.

Die Ferienbetten bilden ebenfalls eine Einheit und bleiben in ihrer Belegung flexibel. Die Ausstattung und die Zimmergrösse soll dieselbe sein, wie jene in den Zimmern der stationären Bewohnenden. Würde sich die Belegung als schwierig erweisen, könnten auch diese Zimmer stationär belegt werden.

Tagesbetreuung
Die Räumlichkeiten für die Tagesbetreuung ergänzen das stationäre Angebot. Sie leisten einen wichtigen Beitrag, damit pflegende Angehörige demente Personen möglichst lange zu Hause im gewohnten Umfeld betreuen können. Sie sind als separate Einheit mit angrenzendem Ruheraum und Liegemöglichkeiten konzipiert. Die integrierte Form in den kleinräumigen Wohngruppen würde sich wirtschaftlich betrachtet besser abbilden, ist jedoch für die Bewohnenden in der Wohngruppe nicht von Vorteil. Die familiäre Atmosphäre und das Wohlbehagen (Bezugspflege/bekanntes Umfeld und Mitbewohnende) würden gestört werden. Der Tagesgast könnte als Fremder/Feind wahrgenommen werden und somit die Stimmung in der Wohngruppe negativ beeinträchtigen.
Der Tagesgast profitiert von dieser separaten Form. Die ihm/ihr angebotene Tagesstruktur in der Tagesbetreuung wird individuell auf ihn/sie abgestimmt, mit Einbezug der persönlichen Bedürfnisse. In der Wohngruppe wäre dies nicht möglich, der Gast müsste sich in die vorhandenen Strukturen und den Tagesablauf der Gruppe einfügen.
Geplant sind vorerst 10 Plätze mit der Option, auf 16 Plätze zu erweitern. Gemäss Anfragen bei heutigen Betreibern weist die Tagesbetreuung eine hohe und steigende Auslastung aus. Um die pflegenden Angehörigen umfassend zu entlasten, erweitern wir das Angebot von 5 auf 7 Tage pro Woche.

Pflegeoase
Es wird keine Pflegeoase geführt. Eine Reihe von spezialisierten Pflegeheimen haben für schwerstdemente Menschen sogenannte Pflegeoasen eingerichtet. Personen im Stadium einer schweren Demenz teilen sich einen gemeinsamen, offenen Gruppenraum von 6-8 Plätzen. Auch hier können neuere Studien eine bessere Lebensqualität nicht nachweisen. Im Kompetenzzentrum werden Bewohnende auch in der terminalen Phase integrativ in der Wohngruppe bleiben. Wir sind überzeugt, dass die gewohnte Umgebung der überschaubaren Wohngruppe und die Vertrautheit mit bisherigen Bezugspersonen die Qualität der letzten Lebensphase tendenziell stärkt.

2.3 „Fussabdruck" Wohngruppe

Einzelzimmer
Das Haus weist nur Einzelzimmer auf. Doppelzimmer haben den Nachteil, dass sich die Menschen, welche durch die Bettenbelegung gezwungenermassen zusammen das Zimmer teilen müssen, nicht kennen. Die emotionalen und betrieblichen Aufwände durch Umzüge bleiben dem Bewohnenden, dem Personal und dem Betrieb erspart. Gemäss wissenschaftlichen Studien bewähren sich die Einbettzimmer nicht nur als Rückzugsmöglichkeit, sondern erhöhen die Schlafqualität des Bewohnenden, welcher in seiner Ruhe- und Erholungsphase durch den Nachbar nicht beeinträchtigt wird. Einzelzimmer haben eine höhere Privatheit, u.a. auch für Partner und Angehörige.
Mit einer Zimmergrösse von 18 m^2 liegen wir unter der Mindestgrösse gemäss den kantonalen Richtlinien und entscheiden uns dafür, die zentrale Fläche, den Ort des Aufenthaltes in der Wohngruppe, entsprechend grösser zu halten. Das Amt für Soziales des Kantons St. Gallen steht diesem Entscheid, in einer ersten Stellungnahme positiv gegenüber.

Zentraler Aufenthaltsbereich
Jede einzelne Wohngruppe ist so konzipiert, dass sie als Zuhause/Wohnung jedes einzelnen Bewohnenden wirkt. Der Kern der Wohngruppe ist der zentrale Aufenthaltsbereich (45m^2). Seine architektonische Qualität ist für die Lebensgestaltung der Bewohnenden entscheidend. Es ist der Ort des Aufenthaltes, der Gemeinsamkeit, der Verpflegung, des Seins und der Betreuung der Bedürfnisse im individuellen Tagesablauf der Bewohnenden.

Wohnstube
Der Aufenthaltsbereich wird ergänzt mit einer Wohnstube (20m^2). Menschen mit einer mittelschweren Demenz sind oft von Unruhe, Furcht und Fehlwahrnehmungen gekennzeichnet. Der Bezug zum Ort ist nicht mehr vorhanden. Oft suchen diese Bewohnenden im Zentrum des Geschehens die Orientierung, bevorzugen es jedoch alleine zu sein und lieber mit Distanz zu beobachten. Die Wohnstube ist ein optimaler Rückzugsort, angegliedert am zentralen Raum, welcher dieses Bedürfnis diskret erfüllt. Betroffene nehmen uneingeschränkt am öffentlichen Leben teil.

Nische
Ebenfalls am Aufenthaltsraum angegliedert ist eine grossräumige „Nische". Menschen mit einer schweren Demenz sind in einem Stadium mit ausgeprägtem Abbau kognitiver Fähigkeiten, oft gekoppelt mit dem fortschreitenden Verlust motorischer Fähigkeiten, bis hin zur ständigen Bettlägerigkeit. Sie sind von der vollständigen Unterstützung des Pflegepersonals abhängig. Die Nische ist der ideale Tagesaufenthaltsort für diese Menschen. Die Pflegenden haben den Bewohnenden aufgrund der Raumsituation immer im Blickfeld, sie können die Bedürfnisse unmittelbar wahrnehmen und auf diese eingehen. Als Nische ist der Raum leicht abgeschirmt und schützt somit die Schwerkranken vor Reizüberflutung und Erregungen. Die Nische ist Bestandteil im Grundriss der Wohngruppe und kann unterschiedlich und multifunktional genutzt werden.

„Feuerstelle"
Der zentrale Raum wird mit der „Feuerstelle" ergänzt. Die Verköstigung soll ein wichtiges Element im Tagesablauf der Wohngruppe sein, welches den Alltag und die Tagesstruktur des Bewohnenden vielfältig erlebbar macht und bereichert.
Nebst gelebten kulinarischen Ritualen und Gewohnheiten, werden durch das aktive Fertigstellen der Mahlzeiten Sinne und Interesse geweckt. Nach bestehenden Ressourcen werden die Bewohnenden bei der Endzubereitung der Mahlzeiten sowie Vorbereitungen wie Tisch decken und Getränke parat stellen miteinbezogen. Das Erlebnis rund ums Essen wird gemeinsam mit dem Personal geteilt und trägt in der Gestaltung zur Erhöhung der Lebensqualität im Alltag des Bewohnenden bei.
Die Effizienz der Grossküche bleibt erhalten, da die Verpflegung mit hoher Vorfertigungsstufe zentral hergestellt wird und anschliessend in der Feuerstelle „nur" fertiggestellt wird.
Zudem ist die Verköstigung der Bewohnenden durch moderne Zubereitungsverfahren individuell und während ausgedehnten Zeitfenstern möglich.

Aussenfläche
Jede Wohngruppe hat Zugang zu einer eigenen, teilweise überdachten und barrierefreien Aussenfläche (30 – 40 m^2). Der direkte Zugang zur Terrasse oder Gartenfläche ist sinnesbezogen auch für gehbehinderte Bewohnende elementar für deren Wahrnehmung. Orientierung findet statt durch das Spüren der Temperaturen, das sich ändernde Bild in der Natur und das Erleben der Jahreszeiten. Ebenso ist die Aussenfläche für alle Bewohnenden wichtig, welche biographisch bedingt eng mit der Natur verbunden und täglich an frische Luft gewohnt waren.

Effizienz der Wohngruppe
Die kleinräumigen Wohngruppen können wirtschaftlich betrieben werden, indem die Teamleitung und das qualifizierte Personal auf Tertiärstufe, welche spezialisierte Funktionen ausüben, über mehrere Wohngruppen agieren.
Bei der Raumplanung muss daher eine Koppelung der Wohngruppen berücksichtigt werden. Diese Koppelung versteht sich als Verbindung, als passierbaren Durchgang zwischen den Wohngruppen, sodass der Spät- und Nachtdienst gleich 2x3 Wohngruppen und 1x4 Wohngruppen betreuen können. Tagsüber bleibt die Verbindung geschlossen.

Weitere bauliche Räume
Weitere bauliche Räume, welche die Wohngruppe ergänzen, sind zuzüglich Grösse und Nutzen aus dem Raumprogramm ab Punkt 1.1.6 – 1.1.9 zu entnehmen.
Siehe Anhang.

2.4 Ergänzende Räume und Bereiche des Kompetenzzentrums

Zentralküche
Bei einer guten Betreuung für Menschen mit Demenz spielt die ausgewogene und bedarfsorientierte Ernährung eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund wird im Kompetenzzentrum eine professionell betriebene Produktionsküche gebaut.
Durch eine gute Küchenplanung und modernste Geräte wird ein zeitunabhängiger, effizienter Produktionsablauf (Montag bis Freitag) sichergestellt. Die Mahlzeiten werden unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse von Menschen mit Demenz produziert und im Anschluss unter Einbezug der Bewohnenden an den „Feuerstellen" in den Wohngruppen regeneriert.
Im Verlauf des weiteren Projektes soll zudem geprüft werden, ob weitere Betriebe der Thurvita (z.B. das Pflegezentrum Fürstenau) aus dieser Küche bedient werden könnten.

Cafeteria
Die Cafeteria ist kein öffentlicher Restaurationsbetrieb und wird nur bei Veranstaltungen mit Servicepersonal besetzt sein. Als Raum ist sie jedoch immer zugänglich, auch für Bewohnende und deren Angehörige, welche das Bedürfnis haben, sich ausserhalb der Wohngruppe aufzuhalten. Kleine Snacks, Getränke, Kuchen und Obst werden jederzeit zur Verfügung stehen. Die Mitarbeitenden, Kursteilnehmende und Besucher werden ebenfalls in diesem Raum verköstigt.
Die Cafeteria ist in Verbindung mit dem Raum der Tagesbetreuung, welcher angrenzend einen Ruheraum aufweist. Diese drei Räume sollten durch Trenn-oder Faltwände miteinander verbunden werden können. Sie bedürfen einer flexiblen Nutzung, z. B. für Veranstaltungen, Anlässe, Kurse oder Feiern.
Der angrenzende Aussenbereich/Sitzplatz/Terrasse ist teilweise überdacht.

Lingerie
Für die Lingerie werden keine Raumanforderungen gestellt. Die Bewohnerwäsche wird mehrheitlich in der Wohngruppe aufbereitet, diese Tätigkeit soll ebenfalls eine Form der Tagesstruktur sein und den Alltag in der kleinräumigen Gruppe ergänzen.
Die Thurvita besitzt an den Standorten Fürstenau und Sonnenhof bereits je eine Lingerie. Im weiteren Verlauf wird geprüft, ob die Aufbereitung der Bewohnerwäsche des Kompetenzzentrums möglich wäre. Die Flachwäsche wird extern gereinigt.

Marktplatz
Das vorgesehene öffentliche Zentrum im Sinne des Marktplatzes im Haus für Demenz verliert im neuerstellten Konzept seine Bedeutung. Der Fokus richtet sich nun mehr auf die dezentrale Feuerstelle, die als Begegnungsort in der Wohngruppe dient.

Garten
Agile demente Menschen fühlen sich frei, wenn sie ungehinderte Bewegungsmöglichkeiten erfahren. Wie die Räume im Haus ist auch der Garten frei zugänglich. Die Bewegungsfreiheit soll an der Grundstücksgrenze enden. Ausreichend viele Bänke und beschattete Sitzgelegenheiten sollen zum Verweilen einladen. Zusätzlich verfügbar ist eine Grillstelle, welche auch von Angehörigen genutzt werden darf. Weitere zu prüfende Möglichkeiten wären Hochbeete, Kräutergarten und/oder Kleintierhaltung.

Weitere Räume
Zusätzlich vorgesehene Räume, welche das Haus ergänzen, sind zuzüglich Grösse und Nutzen aus dem Raumprogramm ab Punkt 3.1 - 3.5.7 und ab 3.4 zu entnehmen.
Siehe Anhang.

Die Nutzung des bestehenden Gebäudes, den Rosengarten, ist noch unklar. Wir haben noch keine befriedigende Lösung für den Rosengarten gefunden, die räumlichen Gegebenheiten schliessen jedoch mit Sicherheit folgende Möglichkeiten aus:

- Zentrale Küche
- Bewohnerzimmer
- Unterbringung Tagesstruktur

3. Pflege und Betreuung im Kompetenzzentrum

3.1 Pflege

Die Erhebung des Pflegebedarfs im stationären Bereich wird heute und auch in Zukunft über das RAI-Nursing Home (RAI-NH) ermittelt. Das RAI-NH – Abrechnungssystem liefert auf der Basis von einheitlich festgelegten Kriterien Pflegeaufwandgruppen und maximal 12 Pflegeaufwandstufen. Die Krankenversicherer beteiligen sich an den Kosten der Pflege entsprechend dem Gesetz zur Pflegefinanzierung. Darin hat der Bundesrat schweizweit einheitliche Tarife festgelegt.

3.2 Betreuung

Fachübergreifendes Modell
Das Betreuungsteam kümmert sich primär und ganzheitlich um die Bewohnenden, ein innovatives, fachübergreifendes Modell der Betreuung entsteht. Die genauen Qualifikationen für diese Funktion sind noch zu definieren. Für die Plan-Erfolgsrechnung wurden die zukünftigen Berufsbilder im Kompetenzzentrum Demenz den heutigen Qualifikationen zugeteilt, unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben bezüglich der Mindestqualifikationsstufe der Pflegpersonen, welche über 24 Stunden die Pflege, Behandlung und Betreuung kontinuierlich sicherstellen.
Die Betreuung und Begleitung der Menschen mit Demenz in ihrem Alltag stehen im Zentrum des Aufgabenbereiches und des Dienstleistungsangebotes. Die Tagesstrukturen und Tagesabläufe richten sich nach den individuellen Bedürfnissen des einzelnen Bewohnenden. Die Tätigkeitsbereiche aller Mitarbeitenden bieten möglichst viele Freiräume für ressourcenorientierte Betreuung. Beispielweise leisten geschulte Reinigungsmitarbeitende einen wertvollen Beitrag zur Gestaltung des Alltages, indem sie die demente Person in ihre Arbeit miteinbeziehen, sofern die Ressourcen und die Bereitschaft vorhanden sind.
Nebst geistigen und körperlichen Einschränkungen beeinflussen das Geschlecht, die persönliche Biografie mit Vorlieben und Abneigungen, die Rolle im Leben, der lang ausgeübte Beruf, Religion, Rituale und Gewohnheiten die Bedürfnisse des Alltages.
Es ist Aufgabe des Personals und der Teamleitung in Zusammenarbeit mit den Angehörigen, vorhandenes Wissen über den Bewohnenden festzuhalten und Veränderungen sowie Verhaltensauffälligkeiten zu erkennen, um die optimale, auf den Bewohnenden zugeschnittene Betreuung und Begleitung zu bieten. Der individuelle Tagesablauf jedes einzelnen Bewohnenden soll einen Mehrwert im Dasein bieten.
Im Kompetenzzentrum arbeitet ausschliesslich auf Demenz geschultes oder weitergebildetes Personal. Es gestaltet den Tag und begleitet dabei den Bewohnenden. Mit persönlicher Betreuung und Begleitung, Beschäftigung, Fertigstellen von Mahlzeiten und Haushalt Tätigkeiten schafft es ein behagliches Zusammensein, welches dem einer grossen Familie gleicht.
Zu den Betreuungsleistungen gehören im stationären Bereich auch die Leistungen der Aktivierung und die Angebote der freiwilligen Helfenden.

Aktivierungstherapie
Im therapeutischen Kontext der Aktivierungstherapie liegt der Schwerpunkt im Erhalten und Stärken von noch vorhandenen Fähigkeiten und Fertigkeiten. Im Mittelpunkt stehen das Wohlbefinden des Bewohnenden und die Freude am Tun.

Freiwillige Helfende
Freiwillige Helfende leisten einen wichtigen Beitrag im Alltag. Angedacht ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Förderverein. Freiwillige werden nach interner Schulung zur Demenzbegleitung im Leben im Haus eingebunden und können so unterstützend mitwirken.

4. Bildung

Das Haus versteht sich als Kompetenzzentrum in der Ostschweiz. Im Bereich Demenz sollen Aus-, Fort- und Weiterbildungen angeboten werden. Intern werden Mitarbeitende und Freiwillige regelmässig zum Thema Demenz geschult.
Resultierend aus dem Gespräch mit Frau Prof. Susi Saxer, Leiterin der Fachstelle Demenz an der FHS St.Gallen, ergab sich, dass die Form einer Aussenstelle der Fachhochschule SG im Kompetenzzentrum der Thurvita nicht auszuschliessen wäre.

5. Beratung

Heute besteht ein Mangel an Beratungsangeboten für pflegende Angehörige, welche ihre Verwandten Zuhause in der gewohnten Umgebung betreuen. Das Kompetenzzentrum ist Anlaufstelle für Pflege und Betreuung rund um den dementen Menschen. Durch Informationen und Beratungen unterstützt qualifiziertes Personal die Anliegen externer Interessenten.
Es werden regelmässig öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Rosalba Huber / 25.10.2016

1.2 Raumprogramm Gebrüder Egli Maschinen AG

Raumprogramm
Gebr. Egli Maschinen AG

Anforderungen

1. Istzustand

2011/2012 hat die Gebr. Egli Maschinen AG folgende Neubauten erstellt:

- Neubau Halle für Produktion (Halle 1)
- Neubau Bürotrakt
- Untergeschoss als Lager / Tiefgarage neben dem Neubau in der Dimension 30x32 m. Dieses Untergeschoss wurde so erstellt, dass später eine neue 2-teilige Halle darauf erstellt werden kann. Stützenabstände, Statik und Dimensionierung der Betondecke sind bereits so gerechnet.

2. Ausbau 1. Etappe

Durch das vorhandene Untergeschoss, die Statik, die Geometrie aber auch der betriebliche Ablauf der Erweiterung gibt es für diese Halle wenig Spielraum.

Anforderungen:

- Halle 2-schiffig auf dem bestehenden Untergeschoss erweitern
  - . 2 x Hallenkrane (jedes Schiff 1 Kran mit Nutzlast von 15 to)
  - . 1 Tor 4/6 m in Fassade Nordwesten (gegen Konstanzerstrasse)
  - . 1 Tor 4/6 m in Südwestfassade (Richtung Ein- und Ausfahrt)
  - . 1 Tor 3/3 m mit Verladerampe
  - . Attika in gleicher Breite weiterziehen über ganzem Grundriss für Büros Innendienst
  - . Fluchttreppe in Stahl auf Versickerungsbecken

3. Ausbau 2. Etappe

Anforderungen:

- Hallenfläche ca. 1‘200 m2
- stützenfrei auf mind. 16 ml Spannweite
- Gebäudeform so, dass 4 Hallenkrane mit einer Traglast von je 15 to Nutzlast möglich sind.
- ganzes Gebäude unterkellert mit einer Nutzhöhe von 4.00 ml wobei Untergeschosszufahrt über bestehende Rampe ins best. UG.
- Brücke von EG zu EG am tiefsten Teil der Rampe zu UG.
- Attika auf ganze Fläche für Schulungsräume und Büros gleicher Höhe und auf gleichere Ebene wie bestehendes Attikageschoss.
- Restfläche gegen Südgrenze bis zum Bachabstand Hartfläche für LKW geeignet. Wendeplatz für LKW und Andockstelle für Solo-LKW.
- Abschlusszaun und Lärmschutz zwischen Thurvita-Neubau und Gebr. Egli Maschinen AG.

4. Anforderungen an die Verkehrserschliessung

Die grossen Bagger, welche zur Reparatur in die Werkstatt kommen, müssen mit einem Tiefgänger transportiert werden.
Aus den Schleppkurven ergibt sich, dass 2 Ein- und Ausfahrten nötig sind.

- 1 Ein- und Ausfahrt bestehend bei der „alten Halle“
- 1 Ein- und Ausfahrt gemäss Planskizze

Objekt : Entwicklung Firma Gebr. Egli Maschinen AG, 9512 Rossrüti	Gebrüder Egli MASCHINEN
Bauherr : Gebrüder Egli Maschinen AG, Konstanzerstrasse 14, 9512 Rossrüti	Studie

Erweiterungsschritte

Situationen

Massstab 1 : 500

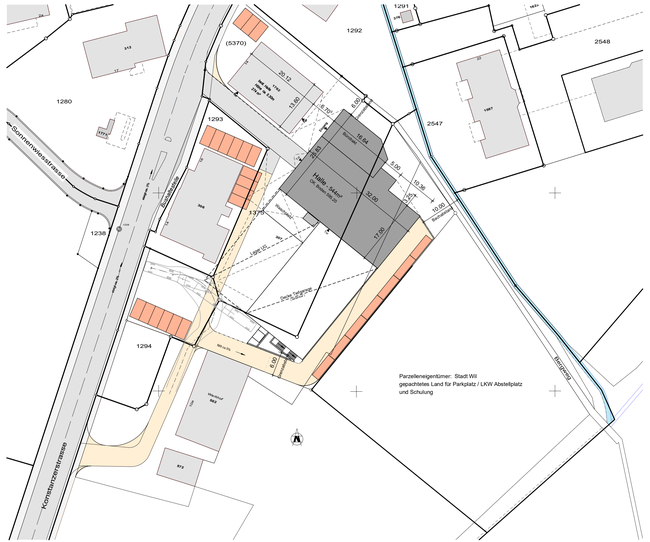
Datum:	Gezeichnet:	Revidiert:	Visiert:	Format:	Plan - Nr.
17.07.15	rha	29.03.16		60/126	1888 - 01

Ingenieurbüro K. Vogt AG
Ingenieure und Planer
Zertifiziert nach SN EN ISO 9001

9015 St.Gallen
Bionstrasse 4
Tel. 071 / 311 54 55
FAX. 071 / 311 54 56
E-mail hg@vogtgroup.ch
Internet: www.vogtgroup.ch

weitere Büros:
Wegnig AG
Bionstrasse 4
9015 St.Gallen
Tel. 071 / 311 52 43
E-mail wegnig@vogtgroup.ch

Ist - Zustand



Erweiterungsschritt 1

Erweiterungsschritt 2

Erweiterungsschritt 3

Erweiterungsschritt 4

1.3 Angaben zur Verkehrserschliessung

Objekt :	Studie Thurvita - Gebr. Egli Maschinen AG, 9512 Rossrüti
Bauherr :	Gebrüder Egli Maschinen AG, Konstanzerstrasse 14, 9512 Rossrüti

Gebrüder Egli MASCHINEN

Studie

Situation

Massstab 1 : 500

Datum :	Gezeichnet :	Revidiert :	Visiert :	Format :
18.11.16	rha			60/84

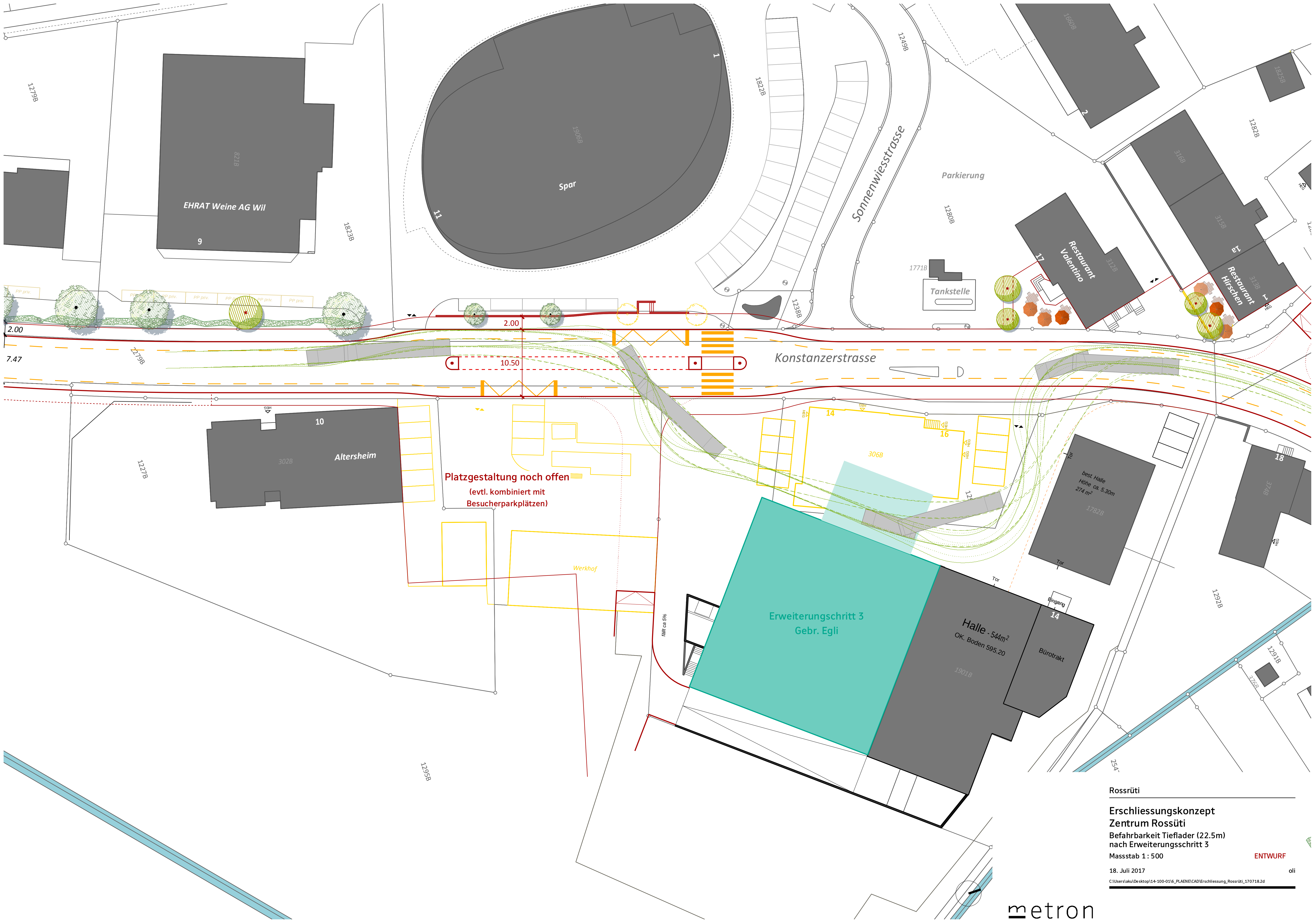
Plan - Nr.

1888 - 03

Ingenieurbüro K. Vogt AG
Ingenieure und Planer
Zertifiziert nach SN EN ISO 9001

9122 MOGELSBERG
SPEERSTRASSE
TEL. 071 / 374 16 36
374 16 06
FAX. 071 / 374 12 15
Email ing@vogtgroup.ch

weitere Büros :
9015 ST.GALLEN
BIONSTRASSE 4
TEL. 071 / 311 54 55
WEPRING AG
BIONSTRASSE 4
9015 ST.GALLEN
TEL. 071 / 311 53 43



Konstanzerstrasse
Sonnenwiesstrasse
Spar
EHRAT Weine AG Wil
Altersheim
Restaurant Valentino
Restaurant Hirschen
Tankstelle
Parkierung
Platzgestaltung noch offen
(evtl. kombiniert mit Besucherparkplätzen)
Erweiterungschritt 3
Gebr. Egli
Halle - 544m2
OK. Boden 595.20
Bürotrakt
best. Halle Höhe ca. 5.30m 274 m2
Werkhof
Eingang
Tor
fällt ca 5%
2.00
10.50
7.47
Rossrüti
Erschliessungskonzept
Zentrum Rossüti
Befahrbarkeit Tieflader (22.5m)
nach Erweiterungsschritt 3
Massstab 1 : 500
ENTWURF
18. Juli 2017
oli
metron

Spar
1
11
1906B
EHRAT Weine AG Wil
9
821B
1823B
1279B
1822B
1249B
Sonnenwiesstrasse
Parkierung
1280B
1660B
2
1825B
1282B
316B
315B
13
Restaurant Valentino
17
312B
Restaurant Hirschen
1
313B
1771B
Tankstelle
1238B
2.00
7.47
2279B
2.00
10.50
Konstanzerstrasse
10
Altersheim
302B
1227B
Platzgestaltung noch offen
(evtl. kombiniert mit
Besucherparkplätzen)
Werkhof
14
16
306B
1293B
best. Halle
Höhe ca. 5.30m
274 m²
1782B
18
374B
1292B
1291B
376B
254
fällt ca 5%
1375B
Waschplatz
Halle - 544m²
OK. Boden 595.20
1901B
Tor
Eingang
14
Bürotrakt
1295B

Rossrüti

Erschliessungskonzept Zentrum Rossüti

Wegfahrt Anhängerzug

Massstab 1 : 500

ENTWURF

18. Juli 2017

oli

C:\Users\aku\Desktop\14-100-01\6_PLAENE\CAD\Erschliessung_Rossrüti_170718 2d

metron