

# Entwicklung Areal Glaubten

für die Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber (SWS)



Studienauftrag im selektiven Verfahren

**Programm Phase Studienauftrag**

09. Mai 2018



**Projektteam**

Eliane Kobe  
Florian Holbe  
Jacqueline Wyss

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

Druck: 3. Mai 2018  
180504\_Glaubten\_Programm\_SA.docx

## Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel	5
2.	Ausgangslage und Ziel	7
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Ziel des Verfahrens	8
3.	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	9
3.1	Organisation und Beteiligte	9
3.2	Verfahrensbegleitung	9
3.3	Verfahrensart	9
3.4	Rechtsgrundlagen	10
3.5	Teilnahmebedingungen	11
3.6	Beurteilungsgremium	12
3.7	Entschädigung	13
3.8	Folgauftrag / Weiterbearbeitung	13
3.9	Urheberrecht	14
3.10	Publikation Entscheid	14
4.	Bestimmungen Studienauftrag	15
4.1	Teilnehmende Teams	15
4.2	Voraussichtliche Termine	15
4.3	Unterlagen Studienauftrag	16
4.4	Zwischenbesprechung	16
4.5	Schlussabgabe	18
4.6	Beurteilungskriterien Studienauftrag	21
5.	Aufgabe und Ziele Studienauftrag	22
5.1	Kontext Städtebau und Denkmalschutz	22
5.2	Würdigung Gartendenkmalschutz	22
5.3	Projektperimeter	24
5.4	Zielsetzungen für den Studienauftrag	25
6.	Rahmenbedingungen	29
6.1	Planungs- und Baurecht	29
6.2	Lärmschutz	31
6.3	Brandschutz	35
6.4	Erschliessung und Parkierung	36

7.	Übersicht Betrieb und Raumprogramm	38
7.1	Kurzportrait Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber	38
7.2	Nutzungen SWS	39
7.3	Übersicht Raumprogramm SWS	43
7.4	Betriebliche Ausrichtung Gesamtgebäude	43
7.5	Räumliche und betriebliche Anforderungen Ref. Kirche	47
7.6	Nutzungskonzept Gesamtgebäude	48
8.	Bauliche und technische Anforderungen	48
8.1	Energiekonzept	48
8.2	Bauliche Anforderungen	49
8.3	Gebäudetechnik (HLKSE)	49
8.4	Baugrund, Altlasten	50
8.5	Personensicherheit, Einbruchschutz	51
8.6	Behindertengerechtes Bauen	52
9.	Grobtermine Bauvorhaben	52
10.	Prüfung SIA	52
11.	Genehmigung	53

## Anhang

A1	Projektperimeter und baurechtliche Angaben Parzelle	55
A2	Nutzungskonzept Gesamtgebäude	57

## 1. Präambel

Die reformierte Kirche der Stadt Zürich erlebt im Moment einen Veränderungsprozess, der sich auch auf die Liegenschaften der Kirchgemeinden auswirkt ([www.kirchenreform-zh.ch](http://www.kirchenreform-zh.ch)). Gemäss Volksentscheid vom 2014 werden sich per Anfang 2019 32 der heutigen 34 reformierten Kirchgemeinden auf dem Gebiet der Stadt Zürich (und die reformierte Kirchgemeinde Oberengstringen) zu einer einzigen reformierten Kirchgemeinde Stadt Zürich zusammenschliessen. Die Liegenschaften werden zum Teil bereits heute vom Bereich Liegenschaften des Stadtverbands der reformierten Kirchgemeinden verwaltet. Ab 2019 werden alle Liegenschaften im Besitz der reformierten Kirche zentral verwaltet.

Veränderungsprozess  
Reformierte Kirche  
Stadt Zürich

Die Liegenschaften sind in ein Betriebsportfolio der Kirchgemeinden einerseits (Corporate Real Estate, Immobilien, die für den kirchlichen Auftrag benötigt werden) und in ein Anlageportfolio andererseits (Investment Portfolio, Immobilien, die nicht für den kirchlichen Auftrag benötigt werden und zur Deckung der Kosten des Betriebsportfolios beitragen sollen) aufgeteilt.

Betriebsportfolio  
vs. Anlageportfolio

Der Neubau für die Sozialwerke Pfarrer Sieber (SWS) gehört in Zukunft sachlich gesehen zum klassischen Anlageportfolio. Hier wird für die Kirche als Vermieterin in den zur Verfügung gestellten Räumen auf besonders stimmige Art eine gesellschaftlich bedeutende Betreuung der Mitmenschen aus christlich motivierter Haltung stattfinden.

Neubau für die Sozialwerke  
Pfarrer Sieber

Das heutige Weiterbauen auf dem Areal des Kirchenzentrums Glaubten stellt eine nächste Etappe der bereits vorliegenden Entwicklung vor Ort dar. Nach dem Bau des Kirchgemeindesaals (1938) auf dem leeren Areal wurde nach einem Wettbewerb (1965) das heutige Kirchenzentrum Glaubten im Jahr 1972 eröffnet. Der bestehende Kirchgemeindesaal wurde damals (auch aus Sparsamkeit) in das neue Zentrum baulich und so gut als möglich auch optisch integriert. Bewusst wurde vom westlichen Arealteil nur wenig konsumiert, damit für unbekannte, zukünftige Entwicklungen noch wertvoller Raum bestehen bleibt.

Areal Glaubten  
Zürich - Affoltern

Das bestehende Kirchenzentrum wurde nach den Plänen vom Architektenpaar Esther und Rudolf Guyer gebaut. Es zeichnet sich durch eine Komposition von Umfassungsmauer - Hof – Kirchenraum - Turm aus. Die Anlage ist sehr eigenständig, introvertiert und in sich abgeschlossen. Die damalige Erweiterung schaffte es sogar, den bereits bestehenden Saal adäquat in die Gesamtanlage einzubinden. Die baukünstlerische Ausstattung des öffentlichen Hofes vor der Kirche, der Schmuck an den Eingangstüren der Kirche (Bernard Schorderet) und das textile Altarbild (Moik Schiele) stellen punktuell eingesetzte, besondere Zeichen dar. Die Anlage ist nur teilweise unterkellert und spiegelt die knappen finanziellen Ressourcen wieder, die damals für die Erstellung zur Verfügung standen. Der Entwurf ist massgeblich von der schon damals den Ort bestimmenden Lärmsituation der Strassen geprägt. Stilistisch kann die Anlage innerhalb des Werks von Esther und Rudolf Guyer am Übergang von Brutalismus zum Regionalismus verortet werden. Die erst letzthin erfolgte Aufnahme des Ensembles in das Inventar schüt-

Kirchenzentrum  
von Esther und Rudolf Guyer

zenswerter Bauten wird aufgrund der kraftvollen Architektur der Gesamtanlage und des Kirchenraums sofort verstanden – vielleicht in der heutigen Zeit ganz besonders.

Insgesamt soll das Areal auch in Zukunft hauptsächlich durch das Kirchenzentrum geprägt und mit diesem identifiziert werden. Umso wichtiger ist, dass die örtliche Gemeinde das Kirchenzentrum weiterhin als zentralen Standort benutzen wird. Die im Neubau vorgesehenen Nutzungen der Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber sind aber auf dem Areal und auch in der Kirchgemeinde willkommen und sollen eine eigene Präsenz und Sichtbarkeit auf dem Areal erhalten. So soll ein neues Miteinander und Gegenüber von Bestand und Neubau entstehen, die sich gegenseitig räumlich bereichern.

Bestand vs. Neubau

Den Planerteams stellt sich die komplexe Aufgabe, das Areal auf verschiedenen Ebenen weiterzuentwickeln. So gilt es eine städtebauliche Antwort für den Neubau zu finden, der sich zum bestehenden Kirchenzentrum in Grösse, Abstand und Höhe einordnen muss und der sehr hohen Lärmbelastung entlang der Wehntalerstrasse Rechnung trägt. Es sind Fragen zu einer angemessenen Erscheinung und Ausstrahlung des Neubaus wie auch zur Adressbildung zu beantworten. Im Neubau sind betrieblich und architektonisch gute, innenräumliche Lösungen für eine zeitgemässe Pflege und medizinische Betreuung von Patienten mit Suchterkrankungen zu finden. Im Bereich des zeitlich befristeten Wohnens für Personen ohne geregelte Wohnsituation gilt es, die Balance von minimalem Komfort und Sicherheit mit der Stärkung des Selbstbewusstseins und der Wiederherstellung der Selbständigkeit der Bewohner aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus sind Büroräumlichkeiten für die Administration der SWS sowie Wohnraum für die angrenzende Kirchgemeinde zu realisieren. Im Aussenraum müssen die verschiedenen Zugänge, Zufahrten, Abstufungen der privaten und öffentlichen Räume bewusst die Architektur und die Nutzungen unterstützen.

Komplexe Aufgabe  
Weiterentwicklung  
Areal

Der Neubau ist auf ein langfristiges Mietverhältnis mit der Stiftung ausgerichtet. Entsprechend wird die geplante Nutzung ausgebaut und auf die Bedürfnisse der SWS ausgerichtet. Trotzdem ist einer Anpassbarkeit auf zukünftige Bedürfnisse oder organisatorische Veränderungen der Stiftung innerhalb der langen Lebensdauer des Gebäudes Beachtung zu schenken.

Für den Studienauftrag werden nun Planungsteams gesucht, die motiviert sind, für diese umfassende, fachlich wie menschlich herausfordernde Aufgabe mit dem Beurteilungsgremium auf hohem Niveau gemeinsam im Dialog eine überzeugende Lösung zu entwickeln.

Studienauftrag mit  
Dialog

Bei der Beurteilung der Referenzprojekte suchen wir nach ausgewiesenen Fähigkeiten der Teams im Umgang mit komplexen städtebaulichen Situationen, in der Erweiterung bestehender Strukturen und mit Erfahrung im Bau sowie der Innengestaltung von Betreuungseinrichtungen für Pflegebedürftige bzw. psychisch erkrankten Personen. Der Einbezug der Aussenraumgestaltung ist für das gesamte Areal, die langen Strassenabwicklungen und den Bestand sehr wichtig. Damit soll allen Bedürfnissen Rechnung getragen werden: der Öffentlichkeit, den Patienten und Patientinnen, den Bewohner und Bewohnerinnen sowie den Mitarbeitenden. Die gesuchten Referenzen

Selektives Verfahren  
mit Referenzen

sollen die Sensibilität für diese Anliegen und das Interesse an interdisziplinärer Zusammenarbeit aufzeigen.

## 2. Ausgangslage und Ziel

### 2.1 Ausgangslage

Die reformierte Kirche Zürich Stadtverband und die Stiftung Sozialwerke Pfarrer Ernst Sieber (SWS) beabsichtigen, ein gemeinsames Bauprojekt am Standort der Kirche Glaubten auf dem freien Bereich im Westen des Areals zu realisieren.

Der Standort des Areals liegt in Zürich-Affoltern, an gut erschlossener, jedoch lärmbelasteter Lage entlang der Wehntalerstrasse.



Standort Areal  
Glaubten

Die SWS ist eine in Zürich breit verankerte, gemeinnützige Einrichtung, welche verschiedenste niederschwellige soziale Dienstleistungen und Hilfestellungen anbietet. Am neuen Standort sollen u.a. die beiden grossen sozialmedizinischen Einrichtungen Fachspital und Langzeitpflegeeinrichtung «Sunegarte» sowie die begleitete Wohneinrichtung «Brothuisse» und die Administration sowie Kommunikation der SWS untergebracht werden.

SWS: Ankermiete-  
rin und Nutzerin

Das Raumprogramm der SWS besteht zusammengefasst aus den zwei Hauptnutzungen, dem Fachspital «Sune-Egge», welche Leistungen im akutmedizinischen und palliativen Bereich, vergleichbar mit einem Spital ohne Notfallbereiche wie Operationssäle und Notaufnahme, erbringt inklusive der Langzeitpflegestation «Sunegarte» und dem begleitenden Wohnen «Brothuisse», welches Wohnplätze für Personen in Krisensituationen anbietet und sozial desintegrierten Menschen Wohnkompetenz vermitteln will. Die Wohndauer in «Brothuisse» beträgt im Schnitt einige Wochen und Monate, einige Langzeitbewohnenden verbleiben jedoch bis zu 3-4 Jahre in der Einrichtung. Beide Institutionen verfügen neben Patienten- und Bewohnerzimmer über gemeinschaftlich genutzte Sozialbereiche, Betreuungs- respektive Therapieplätzen sowie Administration und Nebenräumlichkeiten. Die beiden Hauptnutzungen «Sune-Egge»/»Sunegarten» (im späteren Verlauf häufig



unter dem Namen «Sune-Egge» subsummiert) und Brothuuse werden baulich und betrieblich getrennt geführt.

Bauherrin und Investorin für das Vorhaben ist die reformierte Kirche. Die SWS tritt als Ankermieter auf und finanziert den Mieterausbau.

Bauherrin ref. Kirche und Ankermieterin SWS

Die Kirche und das Pfarreizentrum sind im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege aufgeführt. Die beiden Pfarrhäuser sind nicht inventarisiert und können abgebrochen werden.

## 2.2 Ziel des Verfahrens

Mittels eines Studienauftrags mit Dialog im selektiven Verfahren sollen entsprechend der Vorgaben ein qualitativ hochwertiger Projektbeitrag und ein geeignetes Planerteam für die Umsetzung des Bauvorhabens gefunden werden. Die Rahmenbedingungen bezüglich Städtebau, Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand, die Nutzungsverteilung und die Lärmproblematik wurden vorab in einer Machbarkeitsstudie geklärt. Die Erkenntnisse daraus bilden die Grundlagen für das vorliegende Programm.

Studienauftrag mit Dialog im selektiven Verfahren



### 3. Verfahren und allgemeine Bestimmungen

#### 3.1 Organisation und Beteiligte

Die Reformierte Kirche Zürich Stadtverband ist Veranstalterin des Studienauftrages und Bauherrin des Bauvorhabens.

Bauherrschaft  
Ref. Kirche

**reformierte kirche** zürich stadtverband  
Stauffacherstrasse 10, 8004 Zürich  
Frau Silvia Beyer Meiler  
silvia.beyer@zh.ref.ch

Die SWS wird als Ankermieterin und Nutzerin langfristig in ihre zukünftig durch sie genutzten Räume investieren. Sie ist im Beurteilungsgremium auf Sachebene vertreten.

Ankermieterin  
SWS

Die reformierte Kirchgemeinde Zürich Affoltern wird als Grundbesitzerin und Nutzerin des Kirchenzentrums sowie der geplanten Dienstwohnungen Einsitz im Sachgremium nehmen.

#### 3.2 Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung erfolgt durch EBP.

Verfahrensbegleitung

EBP Schweiz AG  
Eliane Kobe  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

Tel.: (+41) 44 395 16 16

Kontakt: [glaubten@ebp.ch](mailto:glaubten@ebp.ch)

‘Studienauftrag Areal Glaubten’

Projektbezeichnung

#### 3.3 Verfahrensart

Es wird ein selektives, einstufiges Studienauftragsverfahren mit Dialog unter Berücksichtigung des öffentlichen Beschaffungsrechts durchgeführt. In der Präqualifikation wurden Teams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Ausschreibung im selektiven Verfahren

Zur Bewerbung zugelassen waren Architekturbüros sowie Landschaftsarchitekturbüros gemäss Teilnahmeberechtigung (vgl. Kapitel 3.5). Über eine Referenzen-Präqualifikation wurden durch das Beurteilungsgremium sieben Teams für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt. Basis für die Selektion der Teilnehmenden bildeten die Bewerbungsunterlagen.

**Präqualifikation:**  
Auswahl Team Architekt / Landschaftsarchitekt

Alle beteiligten Firmen hatten die Anforderungen der Zulassungs- und Eignungskriterien zu erfüllen.

Die Auswahl der Bewerbungen erfolgte durch das Beurteilungsgremium aufgrund der ausgeschriebenen Zulassungs- und Eignungskriterien.

Im Studienauftrag wird eine städtebauliche Bearbeitung der Aufgabe bzw. die Entwicklung eines städtebaulichen Lösungsvorschlags erwartet. Dieses 'Konzept' soll Antworten auf die Fragen der Dichte, Höhenentwicklung und Übergänge auf dem Areal und zum Kirchenzentrum sowie zum umliegenden Quartier geben. Weiter sind Aussagen zur Architektur, zur Nutzungsanordnung der unterschiedlichen Bereiche, zum Freiraum, zur Adressbildung wie auch zur Erschliessung und Zugänglichkeit zu machen. Zudem werden Angaben zum Statik- und Gebäudetechnikkonzept verlangt.

**Studienauftrag im Dialogverfahren**

Nach ca. einem Drittel der Bearbeitungszeit findet die Zwischenpräsentation statt, in welcher die Teams ihre Vorschläge insbesondere für die städtebauliche Grunddisposition und die Nutzungsanordnung dem Beurteilungsgremium vorstellen. Anhand der vorgestellten Vorschläge werden durch das Beurteilungsgremium allgemeine und spezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zuhanden der Teilnehmenden verfasst.

Dialog und Konkretisierung

Die Teams erhalten die Möglichkeit, ihren umfassenden Projektvorschlag auch im Rahmen der Schlussbesprechung vor dem Beurteilungsgremium zu präsentieren.

Schlusspräsentation

Die Projektbeiträge werden auf Basis der Vorprüfungsergebnisse und anhand der definierten Beurteilungskriterien beurteilt (vgl. Abschnitt 4.6).

### 3.4 Rechtsgrundlagen

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen im Kanton Zürich:

Gesetzliche Grundlagen

— Gesetz über den Beitritt zur revidierten interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, LS 720.1)

— Submissionsverordnung Kanton Zürich, 23. Juli 2003 (SVO; LS 720.11)

Das Studienauftragsverfahren wird nicht anonym durchgeführt. Der Veranstalterin hat sich aufgrund der komplexen städtebaulichen und inhaltlichen Aufgabenstellung dazu entschieden, das Projekt im Dialog, d.h. mit Zwischenbesprechung, mit den Planenden zu entwickeln.

Anonymität

Für die Durchführung des selektiven, einstufigen Studienauftragsverfahrens («Studienauftrag mit Folgeauftrag») gilt subsidiär die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009).

Ordnung SIA 143

Die Bestimmungen des vorliegenden Programms und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Verfahrens sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium sowie für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich. Mit der Abgabe eines Projektvorschlags anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums auch in Ermessensfragen und bezüglich der Zulassung von Projekten zur Beurteilung.

Verbindlichkeit

Das gesamte Verfahren (Präqualifikation und Studie) wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden deshalb nur Unterlagen in deutscher Sprache zur Ausschreibung zugelassen.

Sprache des Verfahrens

Für das vorliegende Verfahren ist schweizerisches Recht anwendbar. Als Gerichtsstand wird Zürich Stadt bestimmt.

Gerichtsstand

### 3.5 Teilnahmebedingungen

#### 3.5.1 Generelle Bedingungen

Teilnahmeberechtigt sind Planer mit Wohn- resp. Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Staat, der durch einen Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist.

Alle beteiligten Firmen müssen die Bedingungen gemäss vorliegendem Dokument erfüllen. Dies bedeutet insbesondere die Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben sowie die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen, das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen. Der entsprechende Nachweis (Selbstdeklaration) war mit der Abgabe der Bewerbung für die Präqualifikation einzureichen.

Zulassungskriterien

Personen oder Unternehmen, die an der Vorbereitung der Unterlagen oder des Vergabeverfahrens derart mitgewirkt haben, dass sie die Vergabe zu ihren Gunsten beeinflussen können, dürfen sich am Verfahren nicht beteiligen. Am Verfahren darf zudem nicht teilnehmen, wer beim Auftraggeber, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Programm aufgeführten Experten angestellt ist, wer mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Programm aufgeführten Experten nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht. (vgl. Art. 12.2, SIA Ordnung 143 und Wegleitung 142i-202d Befangenheit und Ausstandsgründe).

Vorbefassung / Befangenheit

#### 3.5.2 Bedingungen Studienauftrag

Die zum Studienauftrag eingeladenen Teams müssen sich mit Fachleuten aus den Bereichen

Erweiterung Team

— Baumanagement (kann auch durch das Architekturbüro selber angeboten werden)

— Bauingenieurwesen

— Gebäudetechnik (HLKSE)

zu einem Generalplanerteam zusammenschliessen. Mehrfachnennungen sind auch hier nicht erlaubt. Die Teammitglieder müssen zu Beginn des Studienauftragsverfahren der Auftraggeberin bekannt gegeben werden. Die Auftraggeberin besitzt ein Vetorecht bzgl. der Teamzusammensetzung.

Mehrfachnennungen

Jedes Team erhält von der Firma Wichser Akustik & Bauphysik sechs Stunden Beratungsleistungen zum Thema Lärmschutz hinsichtlich ihres Projekts zur Verfügung gestellt. Vorzugsweise wird diese Beratung im 1. Drittel der Bearbeitungszeit, d.h. vor der Zwischenbesprechung, bezogen. Die Teams koordinieren diesen Termin jeweils selber mit der Firma Wichser, Herrn Pabst (Tel. 043 299 66 33, pabst@wichser.ch).

Beratung Lärmschutz pro Team

### 3.6 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Sachgremium</b>			Sachgremium
Reformierte Kirche Zürich Stadtverband	Markus Willy	Portfoliomanagement, Vertreter der Anlage- kommission	
Reformierte Kirche Zürich Stadtverband	Kaspar Fahrländer	Baukommission Zentral- kirchenpflege	
Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber SWS	Christoph Zingg	Gesamtleiter der SWS	
Pflegeeinrichtungen / Soziales	Marlies Petrig	Leiterin Health Care Services KZU Kompe- tenzzentrum Pflege und Gesundheit	
Kirchgemeinde Zürich Affoltern	Erich Schwengeler	Präsident Kirchenpflege	
Reformierte Kirche Zürich Stadtverband	Miguel Cruz (Ersatz ref. Kirche)	Immobilienmarketing Stadtverband	
Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber SWS	Volker Karbach (Ersatz SWS)	Gesamtleiter Stv. der SWS	
<b>Fachgremium</b>			Fachgremium
Architektur / Städtebau (Vorsitz)	Mike Guyer	Dipl. Arch. ETH SIA BSA	
Architektur / Städtebau	Sabina Hubacher	Dipl. Arch. ETH SIA BSA	
Architektur / Städtebau	Bruno Krucker	Dipl. Arch. ETH SIA BSA	
Architektur / Städtebau	Manuel Gysel	Dipl. Arch. ETH SIA	
Landschaftsarchitektur	Rita Illien	Dipl. Landschaftsarchi- tektin HTL SIA BSLA	
Städtebau	Anita Emele	Stv. Leiterin Architektur + Stadtraum Amt für Städtebau	
Reformierte Kirche Zürich Stadtverband	Silvia Beyer Meiler (Ersatz)	Dipl. Arch. ETH SIA	

<b>Experten (ohne Stimmrecht)</b>			Experten / Expertinnen
Nutzer SWS	Raphael Ott	Leiter Baubereich SWS	
Nutzer SWS	Rolf Müller	Ehemaliger Leiter Gebäude und Logistik, Alterszentren der Stadt Zürich	
Lärmschutz	Friedbert Pabst	Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich	
	Thomas Gastberger	Fachstelle Lärmschutz KT. Zürich	
	Christoph Schoch	UGZ, Stadt Zürich	
Bauökonomie	Camill Marciniak	Ecas AG, Winterthur	
Energie	Philipp Deflorin	EBP Schweiz AG	
Brandschutz	Beat Bart	Makiol Wiederkehr AG	
Verfahrensbegleitung	Eliane Kobe	EBP Schweiz AG	
Verfahrensbegleitung	Jacqueline Wyss	EBP Schweiz AG	
Verfahrensbegleitung	Florian Holbe	EBP Schweiz AG	

### 3.7 Entschädigung

Die vorgesehene Entschädigung für die vollständig und termingerecht eingereichten Studien beträgt pro Team pauschal CHF 30'000.-- (exkl. MwSt.). Damit sind alle Aufwendungen einschliesslich Dokumentationskosten, Spesen und weitere Nebenkosten abgegolten.

Entschädigung Studienauftrag

### 3.8 Folgeauftrag / Weiterbearbeitung

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

Programmverstösse

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium optional eine Überarbeitung (Bereinigungsstufe gemäss SIA 143, Art. 5.4) mit Projekten der engeren Wahl veranlassen. Die Überarbeitung wird separat entschädigt.

Bereinigungsstufe

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Anlagekommission der Reformierten Kirche. Diese beabsichtigt, nach Rücksprache mit dem Stiftungsrat der SWS, die Verfassenden des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes mit der weiteren Bearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen. Entsprechend steht die Auftragserteilung unter dem Vorbehalt der finanzgebenden Organe.

Weiterbeauftragung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Auftraggeberin beabsichtigt, abhängig

Weiterbearbeitung SIA Phasen 3-5

von der Projektorganisation, das siegreiche Planerteam für die Phasen 3 - 5 mit 100% Teilleistungen zu beauftragen. Allfällige Leistungen des Kostencontrollings (siehe unten) können jedoch in Abzug gebracht werden. Diese Absichtserklärung bezieht sich auf das Planerteam bestehend aus Architekten, Baumanagement (Kostenermittlung, Ausschreibung, Bauleitung), Bauingenieuren, Gebäudetechnikern und Landschaftsarchitekten. Weitere beigezogene Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung am Studienauftrag keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten.

Es besteht die Absicht, die Ausführung konventionell, d.h. mit Einzelleistungsträgern durchzuführen. Eine noch zu bestimmende Bauherrenvertretung wird das Projekt begleiten, das Kostencontrolling erfolgt über die Firma Ecas AG.

Ausführungsmodell

### 3.9 Urheberrecht

Das Urheberpersönlichkeitsrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Verfassern. Die Unterlagen des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts werden Eigentum der Auftraggeberin.

Unterlagen Eigentum der Auftraggeberin

### 3.10 Publikation Entscheid

Die Beiträge werden nach dem Entscheid des Beurteilungsgremiums und dem Beschluss der Anlagekommission unter Nennung der Verfasserinnen und Verfasser öffentlich während 10 Tagen ausgestellt. Das Resultat des Studienauftrags und der Bericht des Beurteilungsgremiums werden der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.

Veröffentlichung

## 4. Bestimmungen Studienauftrag

### 4.1 Teilnehmende Teams

Folgende Teams sind zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Schneider Studer Primas, Pfingstweidstrasse 6, 8005 Zürich
- KOLB Landschaftsarchitektur, Hardturmstrasse 175, 8005 Zürich
- Conen Sigl Architekten, Letzigraben 114, 8047 Zürich
- Kuhn Landschaftsarchitekten, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
- Loeliger Strub Architekten, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
- LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau, Hardstrasse 81, 8004 Zürich
- Diener & Diener Architekten, Henric-Petri-Strasse 22, 4010 Basel
- August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Schweissbergweg, 4102 Binningen
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich
- Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Weststrasse 182, 8003 Zürich
- Galli Rudolf Architekten, Zweierstrasse 100, 8003 Zürich
- Bischoff Landschaftsarchitektur, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
- Guinard & Saner Architekten, Binzstrasse 24, 8045 Zürich
- Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, Badenerstrasse 585, 8048 Zürich

### 4.2 Voraussichtliche Termine

Einreichen Teamzusammensetzung	Fr, 4. Mai 2018, 16:00 Uhr per Mail gemäss Formular
Versand Programm und Unterlagen	Mi, 9. Mai 2018
Kick-off mit obligatorischer Begehung	Di, 15. Mai 2018, 8:30 – 14:30 Uhr
Modellausgabe:	Di, 15. Mai 2018, 14:30 Uhr
Eingabe Fragen bis	Do, 24. Mai 2018
Fragenbeantwortung bis	Do, 7. Juni 2018
Zwischenbesprechung	Do, 12. Juli 2018
Abgabe Unterlagen / Pläne	Fr, 19. Oktober 2018, 16:00 Uhr
Abgabe Modell	Fr, 2. November 2018, 16:00 Uhr
Schlusspräsentation	Do, 22. November 2018
Entscheid / Abschluss (schriftliche Verfügung durch Reformierte Kirche)	Anfang Dezember 2018



## 5. Aufgabe und Ziele Studienauftrag

### 5.1 Kontext Städtebau und Denkmalschutz

Die Liegenschaft des Kirchenzentrums Glaubten liegt im durchgrünten Stadtkörper an der Ecke Wehntaler - Glaubtenstrasse nahe dem Hürstholz am Stadtrand von Affoltern. Der Kontext ist heterogen bebaut und genutzt. Die Wehntalerstrasse gilt als wichtige städtische Entwicklungsachse und wird zukünftig stadträumlich, strukturell und nutzungsbezogen gestärkt.

Städtebauliches  
Umfeld

Der Stadtverband der Reformierten Kirche Zürich beabsichtigt auf dem Areal der Kirchanlage ergänzende Bauvolumen zu realisieren. Damit wird grundsätzlich ein Massstabssprung zur bestehenden Kirchanlage aber auch zur kontextuellen Bebauung erfolgen. Im vorhandenen, heterogenen Kontext werden grössere Volumen möglich, sofern die städtebaulich geforderte, besondere Rücksichtnahme zum inventarisieren Kirchenzentrum erfüllt wird.

Die Gebäude der Kirchanlage Glaubten befinden sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, die Aussenanlage befindet sich im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen – siehe Punkt 5.2.

Denkmalpflege

Beim Anschluss an die inventarisierten Bestandsbauten ist entsprechende Rücksicht gemäss §238 Abs. 2 PBG zu nehmen: dabei soll die Sichtbarkeit des Kirchenensembles sowohl von der Wehntalerstrasse wie auch von der Glaubtenstrasse im neuen Gesamtkontext sorgfältig überprüft werden. Die geplanten Ergänzungsbauten sollen hinsichtlich Gebäudesetzung und Höhenentwicklung angemessen auf den Bestand reagieren; die Höhe der Kirche ist als eigenständige Höhe zu respektieren, der Kirchturm soll als prägendes, freistehendes Element seine heutige Präsenz und Wirkung behalten.

Der bestehende, öffentliche Kirchplatz mit seiner Erschliessung bleibt bestehen. Die Ergänzungsbauten und deren Umgebungsgestaltung sollen mit dem Kirchzentrum zusammen ein erweitertes Ensemble bilden, das trotz nutzungsorientierten Gebäudetypologien miteinander kommuniziert und als Gesamtanlage überzeugt.

Architektur und  
Stadtraum

Der Gestaltung des Erdgeschosses, seiner Nutzungen und seiner Vorzone ist besondere Beachtung zu schenken. Die Adressierung der Erweiterungsbauten soll nutzungsorientiert erfolgen. Für die strassenbegleitenden Bauvolumen an der Wehntalerstrasse ist eine entsprechende Adressierung nachzuweisen. Obwohl dies die am meisten lärmbelastete Seite ist, soll die Bebauung zur Wehntalerstrasse ein ansprechendes Gesicht zur Stadt bieten.

### 5.2 Würdigung Gartendenkmalschutz

Zur Wehntalerstrasse hin zeigt sich das kirchliche Zentrum Glaubten als eine inselartige und abgeschlossene Anlage. Sie wendet sie sich fast klosterähnlich von den lärmigen Strassen ab und erscheint schlicht und zurückhaltend. Ein sich öffnender Weg zum Turm markiert den Eintritt in den Innenbereich.

Umfasst ist das Zentrum von einem schmalen Band aus einfachen Rasenflächen und vorwiegend einheimischen Strassenbäumen.

Im Innern gruppieren sich die Kirchengebäude um einen hofartigen Platz, der als zentraler Versammlungsort dient. Der rot gepflasterte Kirchplatz ist reduziert gestaltet; ein Brunnen und ein malerischer Tulpenbaum sind die bestimmenden Schmuckelemente. In nordöstlicher Richtung gibt der Platz den Blick zur Waldkulisse des Hürstholzes frei.

Platz und Innenhöfe

Auch der Sigristen-Garten und der geschlossene Innenhof des Gemeinschaftszentrums orientieren sich nach innen. Der Innenhof, der ursprünglich als Kreuzgang angelegt wurde, vermittelt heute eine fast wohnliche Atmosphäre.

Die Bepflanzung ist zeittypisch reduziert, pflegeleicht, meist immergrün und konzentriert sich v.a. auf malerische Baumsolitäre. Begleitet werden die Pflanzungen teilweise von den charakteristischen Findlingen.

Die grosse Wiese westlich der Kirche wurde bereits beim Bau der Kirche freigehalten und lediglich mit einigen Baumgruppen gepflanzt. Rund sechs Jahre später wurde entlang der Wehntalerstrasse ein Lärmschutzwall zum Schutze der beiden Pfarrhäuser an der Riedenhaldenstrasse erstellt. Der rund 3m hohe Hügel ist heute üppig bepflanzt, so dass heute der Blick von der Strasse auf die Westansicht der Kirche verstellt ist.

Wiese und Lärmschutzwall

Die Aussenanlagen um die Kirche Glaubten sind weitgehend original erhalten und weiterhin integraler Bestandteil des Ensembles. Gebäude und Umgebung bilden gemeinsam einen bedeutenden baukünstlerischen und sozialgeschichtlichen Zeugen der Moderne und sind zu erhalten. Dagegen weisen die westliche Wiese und der Lärmschutzwall keine gestalterischen Qualitäten auf, sodass diesen Bereichen keine Schutzwürdigkeit zugesprochen werden kann.

Der Aspekt, dass das Kirchengebäude auch von der Wehntalerstrasse her sichtbar ist, ist von Relevanz für die Erscheinung der Kirche. Bei weiteren Planungen soll daher überprüft werden, in wie fern die westliche Ansicht des kirchlichen Zentrums weiterhin von der Wehntalerstrasse aus sichtbar bleiben soll.

Die Umgebung der Kirche Glaubten ist im Inventar der schutzwürdigen Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

## 5.3 Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Parzelle AF 4299 und somit im Grundsatz das ganze Areal.

Das Kirchenzentrum besetzt mehr als die Hälfte der 9'585 m<sup>2</sup> Parzelle und trägt mit ca. 1'989 m<sup>2</sup> aGF rund 12% zur maximalen anrechenbaren Geschossfläche von rund 15'900 m<sup>2</sup> bei.



Projektperimeter

Abbildung 1: Projektperimeter mit Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter (siehe Anhang A1)

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrages wird im Süden, Westen und Norden durch die Strassenbaulinien der Wehntaler- und die Riedenhaldenstrasse sowie durch den Fussweg 'Am Sägetenbach' begrenzt. Die östliche Hälfte der Parzelle ist durch die Gebäude der Kirche Glaubten und des Kirchenzentrums belegt. Die bestehenden Gebäude der Kirche Glaubten sind nicht Teil des Bearbeitungsperimeters, jedoch sollen bei der Erarbeitung des Projektvorschlags auch die Umgebungsflächen im Bereich der bestehenden Kirche in die Betrachtung einbezogen werden. Dabei ist der Kirchenhof nicht zu verändern. Auch wird ausserhalb der Verkehrsbaulinie auf Seite Wehntalerstrasse die Gestaltung im Zusammenhang mit der neuen Tramlinie durch die Stadt erfolgen (siehe dazu auch Pkt. 5.3.1). Das städtebauliche und aussenräumliche Verhältnis des Projektvorschlags zum bestehenden Kirchenbau ist von grosser Bedeutung für den Erfolg des Projektes.

Bearbeitungsperimeter / Betrachtungsperimeter  
Aussenraum

### 5.3.1 Neue Tramlinie

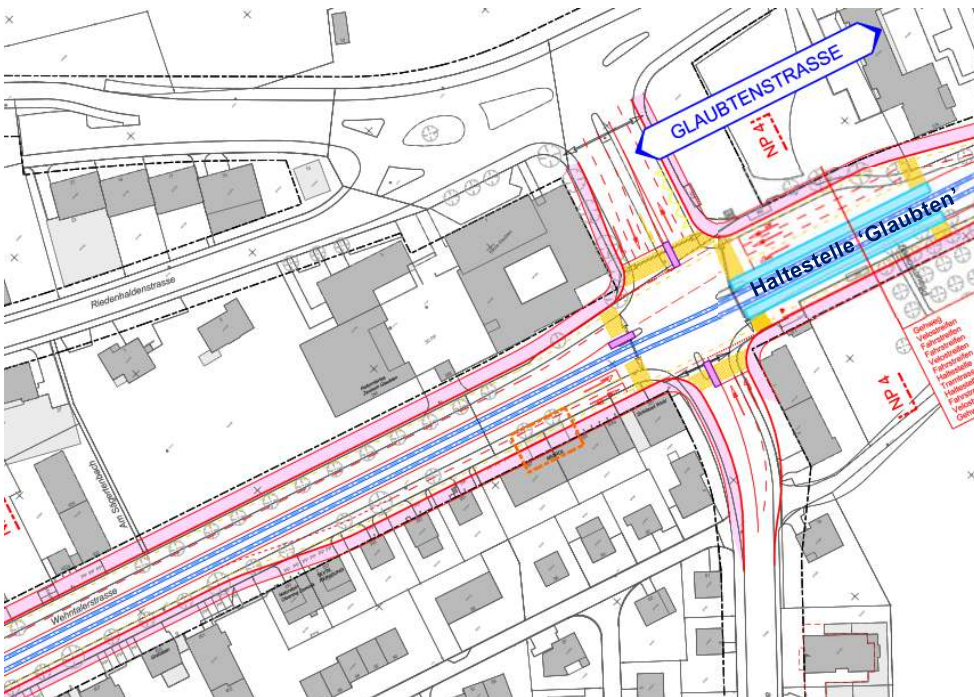
Zürich-Affoltern soll mit einer neuen Tramlinie erschlossen werden. Es ist vorgesehen, die Tramlinie 11 vom Bucheggplatz her nach Affoltern zu führen. Diese Tramlinie ist im Studienauftrag zu berücksichtigen, insbesondere soll bei der Umgebungsgestaltung auf das Alleenkonzept der Stadt Zürich Rücksicht genommen werden (vgl. Unterlagen [E]).

Tram 11 bis nach Affoltern



Das Vorprojekt für die neue Tramlinie wurde im Februar 2018 gestartet. Für dessen Ausarbeitungszeit werden zwei Jahre einkalkuliert. Der Abschluss ist per Ende 2019 vorgesehen. Für das Tram Affoltern wird ein Plangenehmigungsverfahren (PGV) verlangt. Ziel ist es, das PGV beim Bundesamt für Verkehr im Jahr 2021 einzureichen. Die Realisierung ist für 2023 vorgesehen, eine Inbetriebnahme wird per Ende 2025 angestrebt.

Realisierungshorizont



## Ausschnitt Mach- barkeitsstudie Tramlinie

Das neue Tram und der geplante und teilweise schon realisierte Ersatz von Genossenschaftssiedlungen werden die Umgebung in den nächsten Jahren stark verändern.

## 5.4 Zielsetzungen für den Studienauftrag

Die Projekte sollen aufzeigen, wie das Raumprogramm und die Nutzungsanforderungen baulich optimal auf dem Areal mit seinen komplexen Anforderungen bzgl. Denkmalschutz und Städtebau umgesetzt werden können. Neben der Wirtschaftlichkeit sind dabei auch die sozialen und ökologischen

Zielsetzung ge-  
mäss Grundsätzen  
der nachhaltigen  
Entwicklung

Aspekte zu berücksichtigen. Das Neubauvorhaben hat daher die nachstehenden Zielsetzungen zu erfüllen:

#### 5.4.1 Gesellschaft, Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur

Der städtebaulichen Situation ist besondere Beachtung zu schenken. Die Volumetrie der Neubauten soll sich eigenständig in die bestehende Umgebung einfügen und trotzdem eine Gesamtidentität mit dem Kirchenzentrum Glaubten schaffen. Die städtebauliche Setzung der Gebäude soll Aussagen zum räumlichen Ineinandergreifen von Bauvolumen und Freiräumen herstellen und gleichzeitig Fragestellungen bzgl. der Orientierbarkeit und Erschließung beantworten.

Städtebauliche Qualität, Gestaltung und Einordnung Gesamtanlage

In Bezug auf die Höhenentwicklung und die Anordnung der Gebäude sowie hinsichtlich der Grünraumgestaltung ist dem denkmalgeschützten Kirchenzentrum und der Umgebung angemessen Rechnung zu tragen.

Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand

Das architektonische Gesamtkonzept soll überzeugen und den Anforderungen an einer zeitgemässen, sozialen Einrichtung gerecht werden. Es muss auf die funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen eine überzeugende Antwort liefern. Die Architektur soll die Nutzung wie auch die Funktion des Bauwerks in angemessener Art und Weise widerspiegeln: schlicht, robust/nachhaltig, bescheiden und innere Wärme ausstrahlend.

Architektonisches Gesamtkonzept, Identität, Ausdruck der Gebäude

Die nutzungsadäquate Gestaltung der Freiräume, die Abstufung bzgl. Privatheit sowie die Beziehung zwischen Innen- und Aussenräumen bilden wichtige Elemente des Projekts. Ebenso nimmt die Adressbildung auf dem Areal einen hohen Stellenwert ein, es sind für die jeweiligen Nutzungen spezifische und identitätsstiftende Eingangssituationen zu schaffen.

Gestaltung der Freiräume, Adressbildung, Beziehung zwischen Innen- und Aussenräumen

Die neuen Einrichtungen der SWS sollen sich durch eine hohe Sensibilität in Bezug auf die Benutzer auszeichnen und Räumlichkeiten mit hoher Qualität hinsichtlich Ausrichtung, Proportionen, Farb- und Materialwahl anbieten. Die Anordnung und Strukturierung der verschiedenen Nutzungseinheiten «Sune-Egge» und betreutes Wohnen «Brothuse» sollen auf deren unterschiedlichen Bedürfnisse Rücksicht nehmen. Die betrieblichen Abläufe müssen effizient organisiert sein.

Qualität der inneren Organisation und Umsetzung des Raumprogramms

#### 5.4.2 Wirtschaftlichkeit

Besonderes Augenmerk in der Aufgabe kommt dem wirtschaftlichen Aspekt zugute. Einerseits sind die Beiträge der Gemeinden und weiteren Kostenträger bereits heute sehr restriktiv und sichern der SWS kaum eine kostendeckende Angebotsstruktur. Andererseits darf unter keinen Umständen ein öffentlicher Vorwurf entstehen können, die Sozialwerke Sieber würden für Obdachlose und Randständige sowie die eigene Administration einen teuren Neubau finanzieren. Deshalb darf der vorgegebene Kostenrahmen für die Realisierung des Bauprojektes zum Zeitpunkt der Baueingabe im Bereich von CHF 30 Mio. inkl. MwSt. (BKP 1- 9 ohne Grundstück) unter keinen Umständen überschritten werden. Die zusätzlichen Kosten durch die Einstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe II mit den erschwerten Anforderungen an den Lärmschutz sind in den diesem Kostenrahmen noch nicht berücksichtigt.

Grundsatz Wirtschaftlichkeit

Die Summe von 30 Millionen entspricht der Vertragsgrundlage SWS mit der Reformierten Kirche.

In der Entwicklung des Projekts ist man sich über das anspruchsvolle Umfeld (Lärm, Städtebau, Denkmalschutz) und dessen wirtschaftliche Auswirkungen auf das Gebäude bewusst. Die Kostenthematik muss daher im weiteren Projektverlauf gemeinsam sorgfältig bewirtschaftet werden.

Auch die Flächeneffizienz gibt Auskunft zur Wirtschaftlichkeit eines Projektes. So gilt zu beachten:

Flächeneffizienz

— NF (HNF und NNF) / GF, je grösser desto besser

— Formquotient Gebäudehülle / GF, je kleiner desto kompakter

Im Raumprogramm sind die anzustrebenden Flächenverhältnisse (Faktoren bzgl. NF zu GF) der einzelnen Nutzungsbereiche als Orientierungshilfe dargestellt.

Nach Möglichkeit ist kein zweites Untergeschoss vorzusehen, um auch hier die Investitionskosten tief zu halten.

Kein 2. Untergeschoss

Neben den Erstellungskosten ist auch eine gute Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus von grosser Relevanz. Diese beinhaltet die Summe aller Kosten, von der Planung über die Ausführung, Nutzung, Erhaltung bis einschliesslich Rückbau. Es wird ein Projekt mit einem niedrigen Energiebedarf in der Erstellung, bauökologisch einwandfreien Konstruktionssystemen, geringen Unterhaltskosten und Materialien mit insgesamt geringen Lebenszykluskosten erwartet. Dabei ist die hohe Nutzungsintensität der Bewohnenden zu berücksichtigen.

Lebenszykluskosten

Flexible Raumstrukturen, aber vor allem die Möglichkeit von Nutzungsüberlagerungen bilden wichtige Aspekte der Nutzungsqualität. Die Anpassung der Gebäude an sich zukünftig verändernde Nutzungsanforderungen soll mit wenig Aufwand und geringen Eingriffen ermöglicht werden (konsequente Trennung von Statik und Gebäudeinstallationen).

Nutzungsqualität und Flexibilität

Die Lebensdauer der Bausubstanz ist bereits im Studienauftrag zu berücksichtigen. Eine solide Bauweise und die Wahl von langlebigen Materialien garantieren eine lange Gebrauchstauglichkeit der Gebäude. Bauteile mit unterschiedlicher Lebens- und Nutzungsdauer sind konstruktiv voneinander zu trennen. Der Austausch einzelner Komponenten mit verschiedenen langen Lebenszyklen muss möglich sein, ohne dass dabei funktionstüchtige Teile ersetzt werden müssen.

Wertbeständigkeit von Konstruktion und Materialien

### 5.4.3 Umwelt

Der Tageslichtnutzung, die auf die Funktion und die Dimension der Räume abgestimmt sein soll, kommt eine besondere Bedeutung zu. Es sollen differenzierte Bezüge zwischen Innen- und Aussenräumen mit interessanten Blickbezügen geschaffen werden.

Tageslichtnutzung

Der Ressourcenverbrauch für Bau und Betrieb der Gebäude soll minimiert werden. Der Primärenergiebedarf soll sowohl im Rahmen der Erstellung (Graue Energie) als auch im Betrieb möglichst tief gehalten werden. Dies bedingt insbesondere eine kompakte Bauweise, eine einfache Tragstruktur

Ressourceneffizienz Erstellung und Betrieb

sowie eine Minimierung der UG-Flächen. Daneben soll ein schonender Umgang mit den Ressourcen Material, Wasser und Boden erreicht werden.

Die Energietechnik des Neubaus soll eine Vorbildfunktion für die Öffentlichkeit übernehmen (Solar, Lüftung). Bereits die Liegenschaften der Kirche Glaubten verfügen über Solarzellen auf dem Dach. Ein Zertifikat Minergie-Standard ist nicht notwendig. Das Gebäude hat sich jedoch die Anforderungen des Minergie-Standards erfüllen.

Erreichbarkeit Minergie



## 7. Übersicht Betrieb und Raumprogramm

### 7.1 Kurzportrait Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber

Die Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber – kurz SWS - stehen im Dienst von Menschen, die durch alle Maschen der sozialen Netze unserer Gesellschaft gefallen sind. Im Sinne ihres Gründers, Pfarrer Sieber, kümmert sich die Stiftung um schwerst Suchtkranke, Armutsbetroffene, Obdachlose, Ausgegrenzte, von Vereinsamung und Verwahrlosung Bedrohte und Betroffene.

Das Leitbild der SWS formuliert den Anspruch an das Werk und seine heute 184 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie folgt:

Leitbild der Stiftung

„Wir setzen uns auf der Basis des Evangeliums für notleidende Mitmenschen ein. Liebe und Annahme sind uns oberstes Gebot. Mit einer Zuwendung an unsere Stiftung machen Sie benachteiligten Menschen Mut und helfen mit, die Nöte rund um Sucht, Krankheit, Gewalt und Obdachlosigkeit zu lindern“.

Der Zweckartikel der Stiftungsurkunde aus dem Jahre 1988 hält darüber hinaus fest:

„Menschen in Not - wie Suchtkranke, psychisch und physisch Leidende, Heimatlose, Mittellose, Obdachlose - kennen die SWS und wenden sich an sie. Wir – die Angestellten, Freiwilligen und Verantwortlichen in der SWS - bieten diesen Menschen ganzheitliche soziale, seelsorgerische, medizinische und materielle Hilfe“.

Diese Anliegen wurden im Laufe der letzten 30 Jahre immer neu belebt und ausgeformt. Heute umfasst das Angebot der Stiftung:

Angebot der Stiftung

- Eine gut präsente und unter den Anspruchsgruppen bekannte aufsuchende Gassenarbeit
- Gassencafé Sune-Stube an der Kreuzung Militär- /Langstrasse
- Anlauf- und Beratungsstelle und Brot-Egge in Zürich-Seebach, mit Kleider- und Lebensmittelabgabe
- Temporäre Notschlafstellen „Pfuusbus“ beim Albisgüetli (45 Plätze) und „Iglu“ in Zürich-Seebach (25 Plätze), jeweils vom 15. Nov. bis 15. April
- „Sozialberatig“ in der Josephstrasse
- „Nemo“, Noteinrichtung für minderjährige Obdachlose in Zürich-Friesenberg, 10 Plätze
- Suchthilfe-Einrichtung „Urdörfli“, Wohneinrichtung für schwerst Suchtkranke in Pfäffikon ZH, 23 Plätze
- Fachspital „Sune-Egge“, Stationäre akutsomatische Behandlung Abhängigkeitserkrankter an der Konradstrasse 62 in Zürich, 30 Betten (25 Akut, 5 Pflege)
- Langzeit-Pflege-Einrichtung „Sunegarte“ in Egg ZH, 15 Betten
- Notwohneinrichtung „Brothuse“, Begleitetes Wohnen in Zürich-Affoltern, 27 Plätze plus 1 Notzimmer

— Je eine Wohngruppe in Zürich –Albisrieden<sup>1</sup> und in Zürich-Seebach, total 10 Plätze

— Rehabilitationszentrum „Sunedörfli“ in ZH- Hirzel, 8 Plätze

Den Arbeits- und Beziehungsschritten „Auffangen – Betreuen – Weiterhelfen“ folgend, bieten die SWS den ihnen anvertrauten Menschen einen gemeinsamen Weg an, der aus tiefster Not auf der Strasse zurück in ein selbstbestimmtes Leben führen kann.

In allen Einrichtungen und Angeboten hat die Beziehungsarbeit einen hohen Stellenwert. „Wer bist Du“ und „Was brauchst Du“ sind die beiden ur-diakonischen Fragen, die in den SWS täglich unzählige Male gestellt werden. In allen Begegnungen, auf der Gasse, im Pfuusbus, im Spital oder in der Suchttherapie bieten die SWS den Schwächsten der Gesellschaft Beziehungen an, die tragfähig, belastbar und unkündbar sind. Unkompliziertes und unbürokratisches Handeln, Niederschwelligkeit, eine breite Fachlichkeit und eine hohe Anwaltschaftlichkeit sind weitere Merkmale der SWS.

Beziehungsarbeit

Der jährliche Umsatz liegt bei Fr. 22 Mio. Die SWS werden zu rund 45% aus Spenden und Legaten, zu rund 55% durch verrechenbare Leistungen finanziert. Als Spital auf der Spitalliste A des Kantons Zürich hat der Sune-Egge Anspruch auf Tarife, die im Rahmen der allgemeinen Gesundheitsfinanzierung mit den Kostenträgern – Krankenkassen, Kanton, Gemeinden und Sozialversicherungen – ausgehandelt und regelmässig überprüft werden.

Finanzierung

## 7.2 Nutzungen SWS

Die SWS stehen im Ruf, für die Ärmsten unserer Gesellschaft da zu sein und mit einfachen, bescheidenen Mitteln zum Wohl der Marginalisierten, Ausgestossenen und Vergessenen unserer Gesellschaft zu wirken. Liebe und Annahme als oberstes Gebot und direkte, menschliche und unbürokratische Hilfe auf Augenhöhe sind Merkmale, die SWS sowohl mit ihren Anspruchsgruppen als auch mit ihren Spenderinnen und Spendern verbinden.

Hilfe für die Ärmsten

Der geplante Gebäudekomplex auf dem Areal „Glaubten“ stellt für die SWS eine Chance und eine Herausforderung dar: Eine Chance, weil die SWS zum ersten Mal in ihrer Geschichte beschreiben können, was für Räume und welche Infrastruktur sie wirkliche brauchen, um ihren wichtigen Auftrag erfüllen zu können. Eine Herausforderung, weil die SWS auch weiterhin bescheiden und glaubwürdig auftreten wollen und mit dem Einzug in den Neubau einfach das realisieren, was für die Zukunft an Räumen und Strukturen nötig, hilfreich und bezahlbar ist.

Chance und Herausforderung

Angestrebt wird eine Nutzung als Spital und Langzeitpflegeeinrichtung mit 48 Pflegeeinheiten, ein neuer „Sune-Egge“, begleitetes Wohnen für 10 Wohngemeinschaften à 4 Personen als Ersatz für „Brothuse“, sowie Flächen für Administration und Kommunikation. Die SWS rücken also zusammen und erhalten gleichzeitig die Chance, Synergien in technischen, organisatorischen fachlichen Bereichen zu schaffen und zu nutzen.

Nutzung von Synergien

---

<sup>1</sup> Per 31. August 2018 gekündigt

In allem muss der Bau einfach, bescheiden, zweckmässig und sachdienlich sein, dabei aber einladend und sympathisch bleiben. Er muss das Image der SWS als menschnahe, niederschwellige diakonischen Organisation verkörpern und die Kompetenz der SWS, mit kleinen Mitteln Grosses zu erreichen, auch weiterhin ausstrahlen. Der Bau muss die Werte der SWS – Gerechtigkeit, Menschlichkeit, Würde, Augenhöhe, Demut, die von den christlichen Kernwerten Glaube-Liebe-Hoffnung umgriffen werden, für alle Anspruchsgruppen glaubwürdig sichtbar halten.

Werte der SWS

### 7.2.1 Fachspital „Sune-Egge“

Der Sune-Egge wurde 1988 von Pfarrer Ernst Sieber als sozialmedizinische Krankenstation angesichts des Elends der damaligen offenen Drogenszene gegründet. In den folgenden 25 Jahren hat sich der Sune-Egge zu einer schweiz- und europaweit einzigartigen Institution entwickelt und besetzt in der schweizerischen Gesundheitslandschaft eine wichtige Nische. Für die Aufnahme auf die Spitalliste A des Kantons Zürich wurde 2012 für den Sune-Egge ein eigener Auftrag formuliert. Als Fachspital für Sozialmedizin und Abhängigkeitserkrankungen ist der Sune-Egge zuständig für die akutmedizinische Behandlung Abhängigkeitserkrankter.

europaweit einzigartig

Die Patienten und Patientinnen des Sune-Egge sind Erwachsene aus dem Sucht- und Obdachlosenmilieu. Sie weisen oft Dualdiagnosen auf, d.h. somatische und psychische Erkrankungen und verfügen selten über ein sozial tragfähiges Netz, d.h. keine Verwandten und verlässlichen Bekannten und sind damit sozial kaum integriert. Die meisten sind zudem schwer suchtkrank, Alkohol, Drogen- wie andere Betäubungsmittel gehören zu ihren Grundbedürfnissen. Entsprechend hoch sind der Suchtdruck, der Beschaffungsstress und das damit verbundene Aggressionspotential. Es ist davon auszugehen, dass sich dieses, in Verbindung mit dualdiagnostisch bedingten Verhaltensauffälligkeiten, in Zukunft noch verstärkt. Verbindlichkeiten einzugehen und einzuhalten ist für diese Patientengruppe fast nicht möglich. Obschon sie im Sune-Egge Drogensubstitute erhalten, ist bei vielen der zusätzliche Konsum von weiteren Drogen normal (weil Medikamente und Substitute nicht die gleiche Wirkung der von ihnen normalerweise konsumierten Substanzen entfalten).

Patientenprofil

Diesen Patientinnen und Patienten bietet der Sune-Egge ein einzigartiges stationäres Angebot zur Behandlung von akuten Gesundheitsproblemen, die keine operativen Eingriffe bzw. ausgewiesene Medizintechnik benötigen: Methadongestützte Behandlungen, Hospitalisation bei akuten Gesundheitsproblemen, Einleitung und Überwachung von antiretroviralen Therapien gehören zu den Kernkompetenzen des Sune-Egge. In der Behandlung sämtlicher internistischer Erkrankungen, bei Wunden mit schwierigen Heilungsverläufen und bei chronischen Infektionen wie HIV und Hepatitis hat sich der Sune-Egge seit seiner Gründung eine anerkannte Fachlichkeit angeeignet. Neben der Akutintervention bietet der Sune-Egge auch Begleitung bei Demenzerkrankungen sowie in palliativen und terminalen Situationen.

Behandlungsangebot

Zum ganzheitlichen Behandlungs- und Betreuungsinstrumentarium gehören im Weiteren physiotherapeutische, psychotherapeutische, seelsorgerische und kunsttherapeutische Angebote. Die Aufenthaltsdauer liegt bei wenigen

Betreuungsangebot

Tagen bis zu einigen Monaten (aktuell liegt sie im Durchschnitt bei rund 70 Tagen, was im schweizerischen Gesundheitswesen einen ausgesprochen hohen Wert darstellt).

Wichtig im gesamten Patientenprozess ist darüber hinaus die soziale Reintegration und die Kreation von tragfähigen Anschlusslösungen. Viele Patientinnen und Patienten sind zum Zeitpunkt ihres Eintritts wohnungs- oder obdachlos oder in einer prekären Situation. Eine enge sozialarbeiterische Begleitung ist deshalb von grosser Bedeutung im Hinblick auf den angestrebten Behandlungserfolg.

soziale Reintegration

Eine zentrale Rolle spielt die Seelsorge: Patientinnen und Patienten des Fachspitals Sune-Egge und der Langzeitpflegeeinrichtung Sunegarte werden oft von existentiellen Fragen bedrängt – Schuld und Vergebung, Versagen, Lebenssinn und Lebensmut. Sie suchen Zuspruch, Ermutigung, Klärung drängender Fragen. Seelsorgerliche Begegnungen finden statt in den Pflegezimmern, in der Cafeteria, im Raum der Stille oder auch auf den Gängen oder in der äusseren Umgebung (Parks, gemeinsame Spaziergänge).

Seelsorge

Kurzgefasst kann man das Fachspital Sune-Egge und die Langzeitpflegestation «Sunegarte» als eine Einrichtung mit hoher medizinischer, therapeutischer und seelsorgerischer Betreuung aber ohne Notfallbereiche wie Operationssäle und 24h- Notaufnahme beschreiben.

### 7.2.2 Langzeitpflege-Einrichtung „Sunegarte“

Im Jahr 2010 nutzten die SWS die Gelegenheit, das Fachspital Sune-Egge um eine Langzeitpflege-Einrichtung zu erweitern. Aufgenommen wurden ehemalige Sune-Egge-Patientinnen und Patienten, die auf Grund ihres gesundheitlichen Zustands keine Akut-Behandlung mehr benötigten, dennoch aber auf Pflege und Unterstützung in alltäglichen Lebensvollzügen angewiesen sind.

Langzeitpflege

Heutzutage sind die Bewohner der Langzeitpflegestation Sunegarte vorwiegend Erwachsene aus dem Sucht- und Obdachlosenmilieu. Sie sind nicht mehr akut krank, jedoch fast immer suchtmittelabhängig. Viele Bewohnerinnen und Bewohner sind aufgrund ihres langjährigen Drogenkonsums körperlich schwach und auf Gehhilfen angewiesen. Wie im Spital konsumieren auch die meisten Bewohnenden der Pflegestation zusätzlich zu den benötigten Medikamenten und Substituten Drogen, Alkohol und Tabak. Die Bewohnerinnen und Bewohner benötigen auf Grund ihrer gesundheitlichen Befindlichkeit zwar keine Akut-Behandlung mehr, sind aber dennoch auf eine intensive Pflege, ärztliche Überwachung und Unterstützung in alltäglichen Lebensvollzügen angewiesen sind. Die Schaffung von weiterführenden Anschlusslösungen (reguläres Alters- oder Pflegeheim, betreutes Wohnen u.ä.) ist auch deshalb anspruchsvoll, weil die Bewohnerinnen und Bewohner des Sunegarte kaum über tragfähige soziale Netze verfügen weshalb für sie eine Entlassung in eine nicht betreute Wohnsituation nicht sinnvoll ist.

Bewohnerprofil

Besonderheiten dieser Langzeitpflege-Einrichtung sind die gemeinschaftliche Wohnform, die Teilnahme an Tagesstrukturen sowie die enge Anbindung an den Arztdienst des Sune-Egge. Beim erneuten Auftreten akutsomatischer Erkrankungen ist der Weg zurück ins Fachspital kurz.

gemeinschaftliches Wohnen

### 7.2.3 Begleitetes Wohnen „Brothuse“

Das Begleitete Wohnen „Brothuse“ (sic: Brothuse = Züridütsch für „Bethlehem“) geht auf einen langjährigen Wunsch des Gründers der SWS zurück, der Menschen in schwierigen Lebenslagen kommunitär und in autonomer Lebensweise zusammenführen und in der „heilenden Kraft der Gemeinschaft“ stärken und für nächste Schritte in einem eigenständigen Leben zusammenführen wollte.

Begleitetes Wohnen «Brothuse»

Die Wohngemeinschaften funktionieren weitgehend autonom: Kochen, Reinigen und Waschen werden selbständig erledigt. Die Nutzung und Pflege von Gemeinschaftsräumen erfolgt gesamtverantwortlich, Anliegen der Gesamtgruppe werden in wöchentlichen Haussitzungen besprochen. Die Sozialarbeiter/Betreuer unterstützen die Bewohnenden in der täglichen Aufgabe, ihr Leben neu zu organisieren, eine Wohnung und ggf. auch eine Arbeitsstelle zu finden und bei der Klärung offener Fragen mit Behörden und Ämtern. Ziel ist die Förderung der Wohnfähigkeit und der Sozialkompetenz. Die 4-5 Mitarbeitenden sind neben der Sozialbegleitung der Bewohnenden für alle administrativen Belange verantwortlich (Aufnahme, Belegung, Kostengutsprachen).

Die Institution richtet sich an Einzelpersonen und Paare, die keine akuten Drogen- oder Alkoholprobleme aufweisen oder die ihre Sucht im Rahmen kontrollierter Substitution (Methadon, kontrolliertes Trinken) unter Kontrolle haben und die ihr Leben neu starten wollen. Dazu gehören Menschen, die von einer Wohnungs- oder Obdachlosigkeit bedroht oder betroffen sind, nach einem Bruch mit der Familie oder Arbeitsplatzverlust oder nach einem Psychiatrie- oder Gefängnisaufenthalt. Die Wohndauer in «Brothuse» beträgt im Schnitt einige Monate, einige Langzeitbewohnenden verbleiben jedoch bis zu 3-4 Jahre in der Einrichtung.

Insgesamt soll Brothuse einen geschützten Lebensraum bieten, in welchem die Bewohner und Bewohnerinnen die Möglichkeit haben, Geborgenheit, Sicherheit und Zugehörigkeit zu erfahren, ihr Leben zu überdenken und sich neu zu orientieren. Gemeinschaftsbildende Momente und Möglichkeit, die Räume gemeinsam auszugestalten sind in diesem Prozess so wichtig wie persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Ebenfalls wichtig sind lebendige Ausenbezüge und die Möglichkeit, sich in der Natur zu beschäftigen. Innenhöfe müssen in die Ausgestaltung des Gebäudeteils „Brothuse“ aktiv einbezogen werden.

geschützter Lebensraum

### 7.2.4 Administration SWS

Die Administration der SWS umfasst die klassischen Overhead-Aufgaben einer KMU: Buchhaltung (FiBu – BeBu), Personaladministration, IT-Support, Liegenschaften-Unterhalt, Empfang und die Koordination des Sachspendenwesens. Die Buchhaltung ist stark ausgerichtet auf die Bedürfnisse des Sune-Egge: Fakturierung, Kostenstellenrechnungen und die Bedienung der diversen Statistiken zuhanden der Kostenträger und Kontrollinstanzen im Gesundheitswesen machen einen wesentlichen Teil der administrativen Dienste aus und erfordern eine enge Zusammenarbeit mit der Administration Sune-Egge.

Aufgaben Administration

Darüber hinaus befindet sich die Gesamtleitung der Stiftung mit dem Gesamtleiter und der Leiter Finanzen & Dienste im Administrationsbereich. Die Kommunikationsabteilung bedient die Öffentlichkeit mit aktuellen Meldungen rund um die SWS. Sie betreut die Spenderinnen und Spender der SWS und ist verantwortlich für die Generation des für die Aufrechterhaltung des Betriebs nötigen Spendenertrags von rund 6,5 Mio Franken jährlich. Der Kommunikationsverantwortliche ist Ansprechpartner für sämtliche Medien und unterstützt den Gesamtleiter in dessen Öffentlichkeitsaufgaben, insbesondere in Krisensituationen.

Gesamtleitung  
SWS

### 7.3 Übersicht Raumprogramm SWS

Nachstehend ist das vorgesehene Raumprogramm tabellarisch nach Nutzungsbereichen zusammengefasst (HNF gemäss SIA 416).

Nutzungsbereiche	Ca. Nutzfläche m <sup>2</sup> [NF]
<b>TOTAL Nutzfläche ca.</b>	<b>6'150</b>
<b>Fachspital «Sune-Egge» / Langzeitpflege «Sune-garte»</b>	<b>4'000</b>
- Untersuchung, Behandlung	320
- Pflege (3 Pflegestationen à 16 Betten)	1'300
- Administration	160
- Sozialbereich	350
- Logistik, Ver- und Entsorgung	1000
- Sonderfunktionen	630
- Technische Einrichtungen	200
<b>Begleitetes Wohnen «Brothuse»</b>	<b>1'200</b>
- Untersuchung, Behandlung (Therapien)	75
- Begleitetes Wohnen (10 Wohngruppen à 4 Personen)	890
- Administration für Wohngruppe	60
- Sozialbereich (Empfang, Cafeteria, Aufenthalt)	100
- Logistik, Ver- und Entsorgung	60
<b>Administration SWS</b>	<b>320</b>
- Büros inkl. Nebenräume und Empfang	240
- Sitzung / Schulung	80
<b>Weiteres</b>	
- Gewerberäume Erdgeschoss	500
- Dienstwohnungen, 1x 4.5 Zi / 1x 5.5 Zi	210
- Erschliessung, Zufahrten	
- Parkierung PW / Fahrräder	

Übersicht Raum-  
programm

### 7.4 Betriebliche Ausrichtung Gesamtgebäude

Die SWS führen mit den Patientinnen und Patienten des Fachspitals Sune-Egge, der Langzeitpflege-Einrichtung Sunegarte und dem begleiteten Wohnen „Brothuse“ drei Anspruchsgruppen räumlich näher zusammen, welche zwar vom soziokulturellen Hintergrund ähnlich sind, sich jedoch aufgrund der

Trennung von Nut-  
zungen

Abhängigkeit von Drogen und der Betreuungsintensität deutlich unterscheiden. Aus diesem Grund ist eine strikte Trennung zwischen den Gebäudeteilen Sune-Egge/Sunegarte und der Wohneinrichtung Brothuse zwingend notwendig. Dies betrifft vor allem die Eingangsbereiche, die möglichst weit auseinanderliegen sollten. Aus Sicherheitsgründen muss des Weiteren sichergestellt sein, dass im und um den Bau keine toten Winkel und nicht einsehbare Wege und Plätze entstehen sowie Eingänge und Zugangswege gut beleuchtet werden können. Hingegen kann der Eingang zum sozialmedizinischen Bereich auch von der Gesamt-Administration und Besuchern genutzt werden.

#### 7.4.1 Fachspital Sune-Egge und Langzeitpflege-Einrichtung Sunegarte

Das Fachspital Sune-Egge und die Langzeitpflege-Einrichtung Sunegarte werden neu unter einem Dach geführt: Die Abteilungen 1 und 2 sind für das Fachspital Sune-Egge vorgesehen, die dritte Abteilung 3 als Langzeitpflege-Einrichtung. Die räumlichen Strukturen der einzelnen Abteilungen sehen Pflegezimmer zur Alleinbenutzung vor. Die Stationen sind sich dabei sehr ähnlich, um bei einem veränderten Bedarf schnell und einfach reagieren zu können. Die Abteilung 3 bietet darüber hinaus einige grössere Zimmer für Doppelbelegungen respektive Zimmer mit Reizabschirmung an.

räumliche Strukturen

Die Sanitäreinrichtungen wurden als Gruppen konzipiert, um einerseits eine sehr gute Übersichtlichkeit zu erlangen als auch um zukünftig eine möglichst hohe bauliche Flexibilität für Umgestaltungen zu haben. Es ist zur berücksichtigen, dass Nasszellen durch die Patientengruppe des Sune-Egge als Versteck für Drogen, Konsumationswerkzeuge wie Spritzen oder gestohlene Gegenstände benutzt werden könnten.

Sanitärreinrichtungen

Ziel bleibt es, sozial benachteiligte Mitmenschen mit kombinierten somatischen, psychiatrischen und Abhängigkeitserkrankungen gesundheitlich zu stabilisieren und so weit wie möglich auch gesellschaftlich wieder zu integrieren. Dabei wird auf eine «beziehungsfördernde» Atmosphäre grossen Wert gelegt. Um dies zu erreichen bietet der hauseigene Sozialdienst professionelle Hilfe und Unterstützung an. Damit ein vertrauensvoller Kontakt mit dem/den Klienten hergestellt werden kann, werden räumlich informelle Begegnungsräume benötigt. Anders als in der somatischen Medizin kann man im Fachspital Sune-Egge die Patientinnen und Patienten überwiegend nicht direkt auf Problemstellungen ansprechen. Hierfür werden räumliche Situationen benötigt mit „Begegnungsräumen“, „Treffpunkten“, „Marktplatz“ wo die Patientinnen sich nicht durch eine direkte Ansprache eingeengt oder bedroht fühlt, sondern therapeutische Situationen beinahe zufällig entstehen, ohne dass das Betreuungskonzept unmittelbar sichtbar wird. Aus diesem Grund befinden sich die therapeutischen Bereiche auch auf der gleichen Gebäudeebene wie die Sozialbereiche (Cafeteria, Raucherzimmer). Weitere «Begegnungsräume» oder «Treffpunkte» sollten in den Verkehrsflächen der Stationen natürlich integriert sein.

Atmosphäre

Anders als in den meisten Gesundheitseinrichtungen sind im Fachspital Sune-Egge viele Tagesabläufe und Ereignisse schwer vorhersehbar bzw.

Stimmungsschwankung der Patienten



planbar. Während in einer akutmedizinischen Einrichtung alle Betroffenen inkl. Patient stringent an der Patientenheilung arbeiten, können die Stimmungen der Klienten schnell und unmittelbar zwischen kooperativ und aggressiv wechseln. Dies stellt höchste Anforderungen an das Personal. Diese Belastungen müssen durch räumliche Massnahmen zumindest ein Stück weit erleichtert werden.

Gewünschte Anforderungen:

- Flexibilität der Nutzungen, Multifunktionalität (z.B. wenig tragende Wände etc.)
- Steuerbare Übersichtlichkeit: Eine generelle Übersicht ist sinnvoll und fördert Sicherheit, mindert jedoch den informellen Charakter.
- Sicherheit ohne „Bahnhofsatmosphäre“: Der Sicherheitsaspekt ist vorrangig in der Gestaltung, darf jedoch nicht zu langen, unbelebten Korridoren führen, wodurch Kommunikation eingeschränkt wird.
- Steuerbare Privatheit: Privatheit ist ein wichtiger Aspekt für Klienten und Personal: Diese muss je nach den Bedürfnissen steuerbar sein.
- Geborgenheit / Schutz: Das räumliche Ambiente muss das Empfinden von Geborgenheit und Schutz ermöglichen.
- Kleinteiligkeit bewahren: Durch die unerwünschte Enge entsteht zwar häufig Stress, jedoch auch eine häusliche, familiäre Atmosphäre. Diese Atmosphäre muss erhalten bleiben.
- Steuerbarer Naturbezug: Durch den Einbezug von Innenhöfen kann ein Naturbezug mit Hilfe einer besonderen Bepflanzung gefördert werden.
- Abgestufte Zugänglichkeit bei Nacht (Shelter). Weil die Zugänglichkeit der Einrichtung nach Mitternacht unbedingt eingeschränkt bleiben muss, soll eine abgestufte Zugänglichkeit über ein bewusst unbequemes aber sicheres Shelter in das Projekt einbezogen werden.

räumliche Massnahmen und Qualitäten

Häufiger Konfliktherd zwischen PatientInnen und dem Personal ist der Konsum von Tabak-Produkten. Grundsätzlich ist das Rauchen in den Räumlichkeiten des Spitals untersagt. Weil viele PatientInnen aber suchtgetrieben rauchen müssen, ihre Gebrechlichkeit und das Problem des Drogeneinschleusens in die Klinik das Rauchen ausserhalb des Gebäudes jedoch ausschliessen, müssen im Hause «Fumoirs» eingerichtet werden.

«Fumoirs»

Bezüglich der räumlichen Ausstattung des Arzt- und des Pflegedienstes muss berücksichtigt werden, dass technische Entwicklungen insbesondere das Dokumentationswesen inskünftig wesentlich erleichtern werden. Software-Lösungen wie hoch automatisierte Spracherkennungsprogramme werden Anzahl und Aufgabe von Schreibkräften verändern. Bezüglich der fachlichen Entwicklung wird zukünftig die Psychiatrie stärker zu berücksichtigen sein.

Verstärkung Psychiatrie

### 7.4.2 Begleitetes Wohnen „Brothuse“

Im Sinne der Befähigung und der Stärkung persönlicher Sozial- und Wohnkompetenzen sollen die geplanten Wohngruppen auch weiterhin in grösstmöglicher Autonomie leben können. Die Wahrnehmung gemeinsamer Lebensvollzüge wie Kochen und Raumpflege sowie individueller Bedürfnisse wie Hygiene und Wäsche stehen dabei im Zentrum. Die betreuerische Ansprache (Kostensicherung, finanzielle und materielle Ansprüche und Bedürfnisse, Kontakte mit Behörden, Suche nach Anschlusslösungen) findet in separaten Räumen der Sozialarbeitenden statt, welche sich auf den Etagen der Wohneinheiten befinden sollen.

Befähigung zur Sozial- und Wohnkompetenz

Im Hinblick auf die Förderung der Reintegration der Bewohnerinnen und Bewohner in die Gesellschaft und in den zweiten oder bestenfalls ersten Arbeitsplatz und hinsichtlich gesellschaftlicher Teilhabe sind Flächen für Freizeit und Beschäftigung vorzusehen (z.B. Werkstätten Holz und Metall für Kunsthandwerk und handwerkliche Tätigkeiten oder auch Umgebungsarbeiten).

Förderung Reintegration

Wo von Seiten der zukünftigen Bewohner Interesse und Eignung besteht, sollen ebenso entsprechende Arbeitsplätze auch in Zusammenarbeit mit benachbarten Institutionen gesucht werden (z.B. Kirchgemeinden, Facility Dienstleister, Friedhofsgärtnerei) u.a. Ferner soll der bereits bestehende aktive Austausch mit der Nachbarschaft (Kirchgemeinde Glaubten) weiter gefördert werden, was wiederum Einfluss hat auf die Zugänglichkeit von „Brothuse“ hat.

Austausch mit benachbarten Institutionen

Bewohner von Brothuse können auch auf therapeutische oder medizinische Angebote des Fachspitals zurückgreifen. Der Zugang erfolgt jedoch nicht Gebäudeintern, sondern über den offiziellen Eingang des Fachspitals. Die Aufteilung und Einrichtung kann man mit einfachen Studentenwohnungen verglichen werden.

### 7.4.3 Administration / Geschäftsstelle SWS

Das Zusammenführen der operativen Fachbereiche mit der Administration und der Kommunikationsabteilung der Gesamtorganisation SWS eröffnet Aussichten auf willkommene Synergieeffekte wie:

Synergieeffekte Administration

- Gemeinsamer Eingangsbereich für Patientinnen und Patienten, Mitarbeitende Spital und Mitarbeitende Administration SWS, Kommunikation und Besuchern (vorwiegend für Administration). Aufgrund der Zutrittskontrolle am Eingang kann sichergestellt werden, dass kein Unbefugter das Spital betritt.
- Gemeinsame Nutzung des Speisesaals: Die Küche des Sune-Egge produziert nicht nur für Patientinnen und Patienten und die Mitarbeitenden des Sune-Egge, sondern auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Administration und der Kommunikationsabteilung. Der Speisesaal ist nicht öffentlich und darf insbesondere auch nicht von Bewohnern aus Brothuse genutzt werden. Im Rahmen der effizienten Platzausnutzung kann man davon ausgehen, dass jeder Platz über Mittag zweifach genutzt wird.

- Ein technischer Dienst bzw. Hauswartung für das gesamte Gebäude
- Engere Zusammenarbeit zwischen den Administrationen des Spitals und der SWS aufgrund räumlicher Verknüpfung. Die Bürobereiche können ggf auch in Form von modernen Bürokonzepten (Gruppen- / Grossraumbüro) gestaltet werden.
- Das Raumkonzept muss insgesamt so konzipiert sein, dass operative Abläufe vereinfacht und die Zusammenarbeit unterstützt wird.

Die Administration der SWS (Overhead) und die Administration des Fachspitals Sune-Egge rücken operativ und räumlich zusammen. Ziel ist eine offene, effiziente und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ausserdem sind geringe Reserveflächen vorgesehen, z.B. für die Schaffung eines dauerhaften KV-Ausbildungsplatzes oder weiterer Praktikumsplätze oder auf Grund steigender Anforderungen in der Gesundheitsadministration. Im Sinne einer Integration der Betriebe, die nicht im neuen Gebäude auf Glaubten angesiedelt sind, müssen drüber hinaus fliegende / bewegliche temporäre –Arbeitsplätze für Mitarbeitende externer Sieber Betriebe möglich sein (Desk & Trolley – Lösungen).

Organisation Arbeitsplätze

Auch die Leitungsebene rückt zusammen: Gesamtleitung, Leitung Finanzen und Dienste und Bereichsleitungen werden enger zusammenarbeiten.

Grundsätzlich sind deshalb Flächen vorzusehen für bis zu 25 Fachmitarbeitende und bis zu sieben Leitung/Kadermitarbeitende. Dabei ist Gruppen-Bürraumlösungen der Vorzug zu geben: mehrere Arbeitsplatzinseln, fliegende Arbeitsplätze, unterstützt durch Fokusräume. Allenfalls sind kleine Einzelbüros (14-16m<sup>2</sup>, mit Sitzungstisch) für die Gesamtleitung, Assistenz und die Leitung Finanzen und Dienste zu planen.

Büroorganisation

Für die Kommunikationsabteilung kann auch eine Gruppen-Bürraumlösung vorgesehen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Kommunikationsmitarbeitenden in häufigem telefonischen Austausch stehen mit Medienschaffenden, Kampagnen-Partnern, Grossspendern, IT-Dienstleistern und Mitarbeitenden.

Das Raumangebot wird ergänzt durch gemeinsam mit dem Sune-Egge nutzbare, multifunktionale Sitzungs- und Schulungszimmer, evtl. teilbar, sowie durch kleinere Sitzungszimmer für 6-8 Personen und Fokusräume.

Sitzungs- und Schulungszimmer

## 7.5 Räumliche und betriebliche Anforderungen Ref. Kirche

### 7.5.1 Dienstwohnungen und Gewerbefläche

In den Neubauten auf dem Areal Glaubten sollen neben dem beschriebenen Fachspital, dem begleiteten Wohnen, der Administration der SWS auch zwei Dienstwohnungen sowie Gewerbenutzungen im Erdgeschoss vorgesehen werden. Denkbar sind Flächen für ein Gesundheitszentrum bzw. eine Gruppenpraxis und eine Apotheke mit gesamthaft ca. 500m<sup>2</sup>. (Details siehe Raumprogramm Reformierte Kirche).

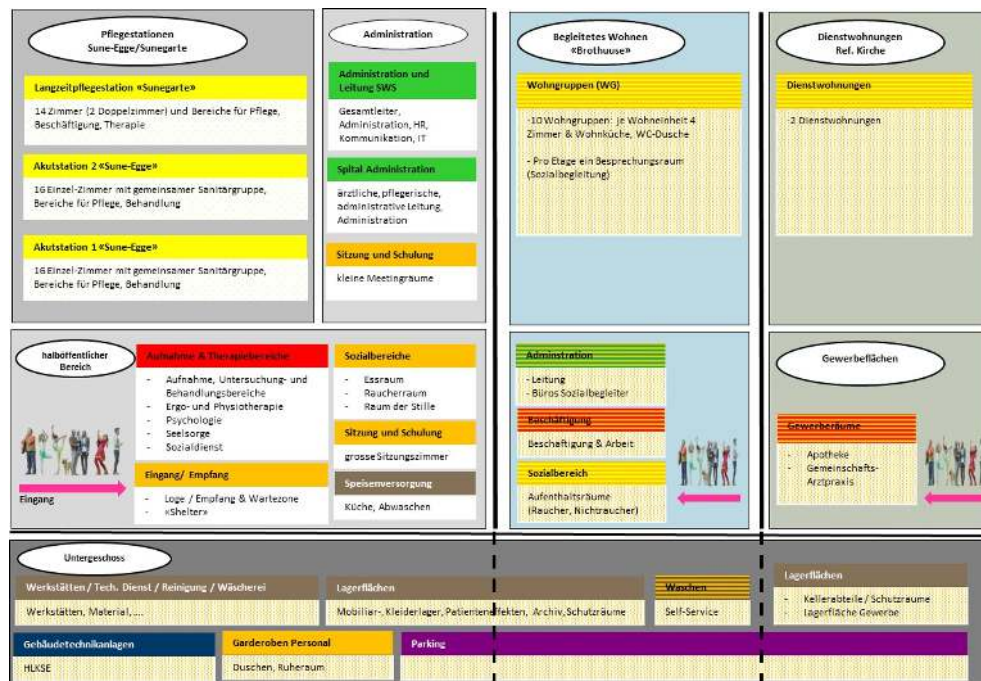
zwei Dienstwohnungen und Gewerbefläche

Für die Wohnungen ist eine 4.5 Zimmer Wohnung (95m<sup>2</sup> -105m<sup>2</sup>) und eine 5.5 Zimmer Wohnung (110-120m<sup>2</sup>) mittleren Ausbaustandards vorzusehen.

Die Wohnungen müssen eine separate, von der SWS abgewandte Erschliessung haben und je über einen Aussenraum von min. 12m<sup>2</sup> verfügen.

## 7.6 Nutzungskonzept Gesamtgebäude

Nachfolgende Graphik gibt einen Überblick zum Zusammenspiel der verschiedenen Bereiche und Nutzungen aber auch zu den vorzunehmenden Abgrenzungen zwischen den einzelnen Einrichtungen (vgl. auch Anhang A2).



Nutzungskonzept Gesamtgebäude

## 8. Bauliche und technische Anforderungen

### 8.1 Energiekonzept

Der Neubau hat den Minergie Anforderungen zu genügen.

Gebäudestandard

Minergie bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept, welches passive Wärmequellen wie die Sonneneinstrahlung zur Deckung des Wärmebedarfes bezieht. Zudem ist eine gut gedämmte und luftdichte Gebäudehülle zentral. Eine systematische, kontrollierte Lüfterneuerung ist meistens für Minergie-Gebäude erforderlich zudem durch die Lärmsituation im Aussenraum teilweise notwendig. Falls aber trotzdem für einzelne Bereiche eine Fensterlüftung möglich ist, wäre diese zu favorisieren.

Im Projekt sind die nötigen Technikflächen für die Wärmeerzeugung und die Lüftung (getrennt nach Nutzungszonen, mit Zentralen im UG und/oder auf dem Dach) einzuplanen.

Zentrale Flächen

Fernwärme wird in naher Zukunft nicht zur Verfügung stehen. Das Gasnetz bleibt als leitungsgebundene Energiequelle somit zu favorisieren.

Energiequelle

## 8.2 Bauliche Anforderungen

Der Wärmebedarf ist durch bauliche Massnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, was einen angemessenen Glasanteil, genügend Speichermasse und eine gute Dämmung, auch des Daches, voraussetzt.	Wärmebedarf
Ein Glasanteil von 30 bis 40% stellt einen optimalen Anteil der Fassade über Terrain zur natürlichen Nutzung des Tageslichts dar.	Angemessener Glasanteil
Der Bedarf an Kühlung ist durch bauliche Massnahmen (ausserliegende passive und aktive Beschattungseinrichtungen, hohe thermisch aktive Gebäudemasse) möglichst zu vermeiden.	Kühlung baulich verhindern
Das Beschattungssystem muss aussenliegend, beweglich und gut hinterlüftet sein. Zusammen mit dem Glas hat dieses einen Gesamtenergiedurchlassgrad (g) von 0,10 bis maximal 0,12 zu erreichen. Das Beschattungssystem ist in eingezogenem Zustand von innen nicht sichtbar, damit das Tageslicht optimal ausgenutzt werden kann. Die Durchsicht erhöht die Akzeptanz des Beschattungssystems und somit auch deren Wirksamkeit (z.B. perforierte Lamellen).	Beschattungssystem
Kleine Räume oder solche mit Über-Eck-Verglasungen sind besonders gefährdet zu überhitzen. Je nach Ausrichtung zur Himmelsrichtung sind auch Räume mit kleinen Raumtiefen <4.0m (z.B. Korridore) gefährdet, schnell zu überhitzen. Solche Räume gilt es bereits im Architekturentwurf zu vermeiden.	Räume mit erheblichem Überhitzungsrisiko vermeiden
Für einen optimalen Komfort in den Räumen müssen anfallende Wärme und Feuchtigkeit möglichst gut zwischengespeichert werden. Dazu sind raumseitig unversiegelte Materialien mit hohem Wärmespeichervermögen und hoher Dampfaufnahmefähigkeit erwünscht.	Speichermasse
Akustische Massnahmen sind immer kombiniert mit der Wärmespeicherfähigkeit des gesamten Raums zu betrachten. Es dürfen keine heruntergehängten Decken konstruiert werden, welche die Betondecke vom Raum thermisch entkoppeln.	Akustik Massnahmen
Eine Nachtauskühlung über offenstehende Fenster ist anzudenken. Es muss aber damit gerechnet werden, dass wegen der hohen Lärmbelastung die Akzeptanz der natürlichen Nachtauskühlung per se nicht gegeben ist.	Nachtauskühlung
Grundsätzlich sind Flachdächer zu begrünen und sollen für Unterhaltsarbeiten mindestens über eine Treppe erschlossen werden können.	Vorgaben bei Flachdächern

## 8.3 Gebäudetechnik (HLKSE)

Die Gebäudetechnik soll konzeptionell nicht in der Baukonstruktion vorgesehen werden. Gebäudetechnikeinlagen im Beton sind zu vermeiden.	Gebäude und Technik trennen
Für die Medienverteilung sind für HLKS und Elektro jeweils getrennte Steigzonen über alle Geschosse mit Zugänglichkeit für Service und Nachrüstung vorzusehen. Auf den Geschossen ist mit Elektroverteilern in genügender Anzahl und mit guter Zugänglichkeit, möglichst ohne Behinderung von Arbeitsplätzen, zu rechnen.	Steigzonen

### 8.3.1 Heizung/Lüftung/Klima

Für die Wohnungen, den Pflegebereich sowie für die Bürobereiche sind aus hygienischen Aspekten Fussbodenheizungen vorzusehen. Heizung

Alle Räume werden mechanisch gelüftet. Öffenbare Fenster für eine effektive, natürliche Fensterlüftung (Stosslüftung) sind in allen Bereichen vorzusehen. Die Lüftungsanlage soll wegen den Raucher-Bereichen nicht überdimensioniert werden. Das Lüftungssystem soll vielmehr entsprechend konstruiert sein, dass die Lüftungseffizienz in den Raucherbereichen möglich ist. Lüftung

Im begleiteten Wohnen ist in folgenden Bereichen das Rauchen erlaubt und die Lüftungen müssen dafür ausgelegt sein: Rauchen erlaubt

— Wohnbereiche «Brothuse», alle Zimmer inklusive der Wohnküchen

— Sozialbereich: nur im Raucher Aufenthaltsraum

In allen restlichen Bereichen ist Rauchen nicht erlaubt.

### 8.3.2 Sanitär

Die Trinkwarmwasseraufbereitung ist in der Gesamtkonzeption der Wärmeerzeugung ein nicht zu vernachlässigender Faktor, der bereits zu Beginn definiert werden muss. Trinkwarmwasser als Teil der Gesamtkonzeption

### 8.3.3 Elektro / Beleuchtung

Für einen stromsparenden Betrieb ist das kostenlose, ressourcenschonende Tageslicht von zentraler Bedeutung. Dieses gilt es optimal zu nutzen. Kunstlicht ist als Ergänzung zum Tageslicht zu verstehen und mit der Tageslichtkonzeption abzustimmen. Eine gute Beleuchtung entsteht durch ein sinnvolles Zusammenspiel zwischen Tages- und Kunstlicht. Tageslicht optimal nutzen

Die Elektro Hauptverteilung (HV) ist zentral im Gebäude anzuordnen. Die Erschliessungswege zu den Unterverteilern sind aus Gründen der Effizienz zu minimieren (Investitionskosten, EMV, etc.). Die HV muss für das Elektrizitätswerk einfach erreichbar sein (z.B. mit Anbindung an einen Korridor der direkt ins Freie führt). Anordnung der HV

Es sind die heute gängigen Vorgaben bezüglich Baubiologie sowie zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) einzuhalten. Dies gilt es insbesondere bei der Platzierung der Elektroräume (HV) sowie den Hauptverteilstrassen zu beachten. Erweiterte Anforderungen

### 8.4 Baugrund, Altlasten

Bezüglich Baugrund oder Vorkommen von Altlasten sind keine speziellen Bedingungen oder Einschränkungen zu erwarten. Vertiefende Betrachtungen sollen dann mit einem konkreten Projekt in der weiteren Planung erfolgen.

## 8.5 Personensicherheit, Einbruchschutz

Die SWS führen mit den Patientinnen und Patienten des Fachspitals «Sune-Egge», der Langzeitpflege-Einrichtung «Sunegarte» und dem begleiteten Wohnen «Brothuse» drei Anspruchsgruppen räumlich näher zusammen, welche sich jedoch aufgrund der Abhängigkeit von Drogen und somit auch im Drang zur Beschaffung und Konsum von illegale Drogen deutlich unterscheiden. Aus diesem Grund ist eine strikte bauliche und betriebliche Trennung der Gebäudeteile «Sune-Egge»/»Sunegarte» und der Wohneinrichtung «Brothuse» zwingend notwendig, d.h. keine gemeinsamen übergreifend genutzten Bereiche. Dieses Anliegen muss auch durch die Signaletik unterstützt werden.

bauliche und betriebliche Trennung

Die Eingangsbereiche müssen möglichst weit auseinanderliegen und gut ausgeleuchtet sein. Um ein potentiell Dealerumfeld auch in der Umgebung/Nachbarschaft abzuschrecken, sollte der Aussenbereich möglichst übersichtlich gestaltet sein (keine uneinsehbaren oder dunkle Ecken).

bauliche Sicherheit

### 8.5.1 Personensicherheit, Einbruchschutz Sune-Egge

Der Zutrittsbereich in den «Sune-Egge» ist kontrolliert, d.h. Patienten und auch Besucher müssen den geschlossenen Logen-/Empfangsbereich passieren und werden ggf. in einem separaten Raum auf illegale Drogen untersucht bzw. müssen Taschen dort deponieren. Die Loge ist dabei von 8.00 bis 17.30 Uhr besetzt, ausserhalb der Logenzeiten erfolgt die Zutrittskontrolle durch den Nachtdienst. Der Shelter dient Patienten, welche aufgrund Ihres Zustands (Alkohol, Drogen oder Medikamentenkonsum) nicht in der Einrichtung aufgenommen werden können oder Patientinnen, die aufgrund Ihres Verhaltens (Drohungen gegenüber Mitarbeitenden oder Konsum von Alkohol- bzw. Betäubungsmitteln), zeitweise aus dem Sune-Egge ausgeschlossen werden müssen. Die Öffnung gegenüber aussen und innen, erfolgt durch den Sune-Egge über Sichtkontrolle.

Massnahmen Personensicherheit

Eine generelle Übersichtlichkeit ist sinnvoll und fördert Sicherheit. Enge Räume, verwinkelte Ecken sind zu vermeiden (Abbau von Stresssituationen). Gleichzeitig sollen lange Korridore vermieden werden, um das Empfinden von Geborgenheit und Schutz für die Patienten zu ermöglichen.

Innenhöfe sind wünschenswert, um den Patienten einen abgeschirmten Aussenbereich anzubieten zu können. Die Innenhöfe müssen jedoch für die Patienten vom Sune-Egge sowie für die Bewohner von Brothuse räumlich getrennt sein.

getrennte Innenhöfe

Apotheke / Räume, in denen Betäubungsmittel gelagert werden, müssen gegen aussen besonders gesichert sein, falls sie sich im Erdgeschoss befinden. Ansonsten gelten die normalen Einbruchssicherungsmassnahmen.

### 8.5.2 Personensicherheit, Einbruchschutz Brothuse

Der Zutritt zu dem Gebäudeteil «Brothuse» entspricht dem eines normalen Wohngebäudes, d.h. keine Zutrittskontrolle via Loge sondern normale

Räumliche Trennung Fachspital und Betreutes Wohnen



Schliessanlage ggf. mit Videoüberwachung. Eine Vermischung der Bewohner von Brothuisse und der Patienten vom Sune-Egge sind gebäudetechnisch zu unterbinden. Dies gilt auch für Innenhöfe oder Gärten.

### 8.5.3 Schutzraumpflicht

Die Schutzraumpflicht gilt zwingend ab 25 Plätzen, eine Ersatzabgabe ist nicht möglich. Schutzraumpflicht

Für die SWS (Fachspital und begleitetes Wohnen) und für zusätzliche Wohnnutzungen (Dienstwohnungen) sind getrennte Schutzräume erforderlich. Die Anzahl Schutzplätze berechnet sich wie folgt:

- Pflege: pro Bett 1 Schutzplatz; Platzbedarf ca. 2.1 m<sup>2</sup> zzgl. 5.0 m<sup>2</sup> Schleuse
- Begleitetes Wohnen analog Pflege
- Wohnen allg.: Anzahl Zimmer x 2/3 = total Schutzplätze; Platzbedarf ca. 1.1 m<sup>2</sup> zzgl. 3.5 m<sup>2</sup> Schleuse

Für die vorliegende Nutzung sind rund 200 m<sup>2</sup> (inkl. Schleuse) im Raumprogramm vorzusehen. Diese Flächen dürfen in Friedenszeiten als Lager oder Kellerflächen belegt werden.

### 8.6 Behindertengerechtes Bauen

Das Gesamtgebäude soll den Vorschriften des behindertengerechten Bauens entsprechen. Für den Wohnbereich «Brothuisse» gilt dies nicht nur für die Zugänge, sondern auch für die Ausgestaltung der Wohnungen. Die entsprechende Norm (SN 521500) und Vorgaben der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen sind einzuhalten.

## 9. Grobtermine Bauvorhaben

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind die nachfolgenden Termine vorgesehen:

Entscheid Studienauftrag:	bis Anfang Dezember 2018
Entscheid Anlagekommission	bis Ende Januar 2019
Zielvorstellung Bezug	bis Ende 2022

## 10. Prüfung SIA

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

## 11. Genehmigung

Die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium haben das Programm zum Studienauftrag eingesehen und genehmigt.

Zürich, im April 2018

Sachgremium



---

Markus Willy



---

Kaspar Fahrlander



---

Christoph Zingg



---

Marlies Petrig



---

Erich Schwengeler



---

Miguel Cruz (Ersatz)



---

Volker Karbach (Ersatz SWS)



Fachgremium

---

Mike Guyer (Vorsitz)



---

Sabina Hubacher



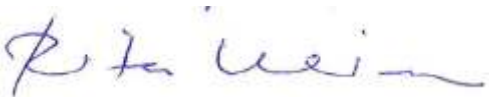
---

Bruno Krucker



---

Manuel Gysel



---

Rita Illien



---

Anita Emele



---

Silvia Beyer Meiler (Ersatz)

## A2 Nutzungskonzept Gesamtgebäude

