

**Projektwettbewerb im selektiven Verfahren  
«Erneuerung Alters- und Pflegeheim (APH) Rosenpark Gersau»**

**Programm zur Präqualifikation**


---



2366-05  
30. Januar 2019

---

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Wettbewerb für die Erneuerung des Alters- und Pflegeheims (APH) Rosenpark, Gersau
<b>Auftraggeber</b>	Stiftung Rosenpark Alters- und Pflegeheim Stiftungsrat Kerngasse 4 6442 Gersau
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ  055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Ivo Kuster, Marcel Rust, René Ott
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage .....	5
1.2	Heutige Situation .....	5
1.3	Zustand Gebäude.....	6
1.4	Ziel .....	7
<b>2.</b>	<b>Verfahren und Organisation.....</b>	<b>8</b>
2.1	Wettbewerbsveranstalterin .....	8
2.2	Wettbewerbssekretariat.....	8
2.3	Art und Verfahren des Wettbewerbs .....	8
2.3.1	Massgebende Bestimmungen.....	8
2.3.2	Durchführung selektives Verfahren.....	9
2.4	Entschädigung und Preise .....	10
2.5	Weiterbearbeitung.....	10
2.6	Streitfälle.....	11
2.7	Preisgericht (Beurteilungsgremium) .....	11
2.8	Terminplan Präqualifikation .....	12
2.9	Terminplan Projektwettbewerb .....	12
2.10	Bezug der Unterlagen.....	13
2.11	Einreichung bzw. Abgabe der Unterlagen .....	13
<b>3.</b>	<b>Programm Präqualifikation.....</b>	<b>14</b>
3.1	Auskünfte .....	14
3.2	Abzuliefernde Unterlagen .....	14
3.3	Auswahlverfahren .....	14
3.4	Beurteilungskriterien .....	15
3.5	Abgabetermin .....	15
3.6	Orientierung über das Resultat .....	15
<b>4.</b>	<b>Programm Projektwettbewerb (Entwurf).....</b>	<b>16</b>
4.1	Allgemeines .....	16
4.2	Begehung .....	16
4.3	Fragestellung.....	16
4.4	Abzuliefernde Arbeiten Projektwettbewerb .....	16
4.5	Orientierung über das Resultat.....	18
4.6	Voraussichtliche Beurteilungskriterien Projektwettbewerb .....	18
4.7	Veröffentlichung, Präsentation.....	18
4.8	Rahmenbedingungen.....	19

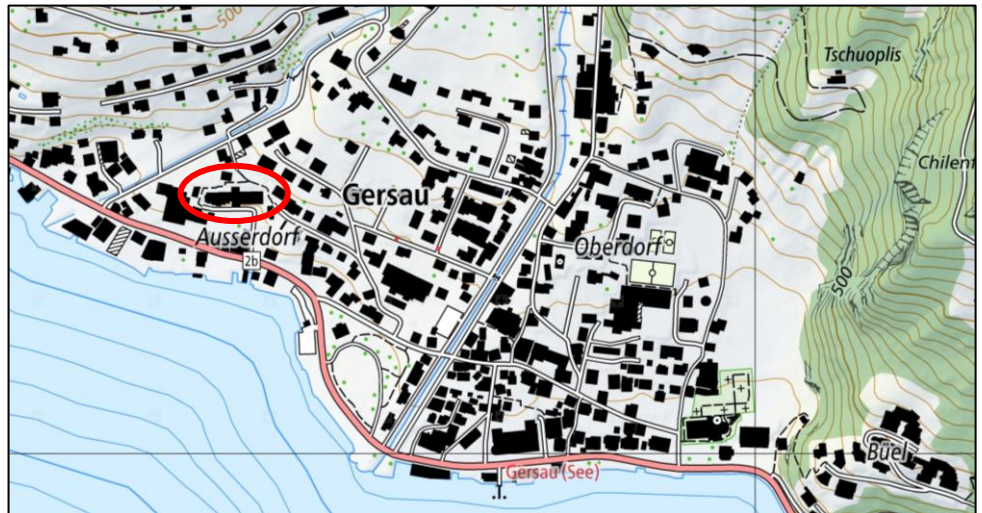
---

4.8.1	Baurechtliche Anforderungen.....	19
4.9	Raumprogramm .....	21
4.9.1	Bestand Alters- und Pflegeheim Rosenpark.....	21
<b>5.</b>	<b>Genehmigung Programm.....</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>28</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Lage Das bestehende Alters- und Pflegeheim Rosenpark liegt im Gebiet «Ausserdorf» von Gersau, am Rande des Ortsbildschutz-Perimeters.




Lage Alters- und Pflegeheim Rosenpark

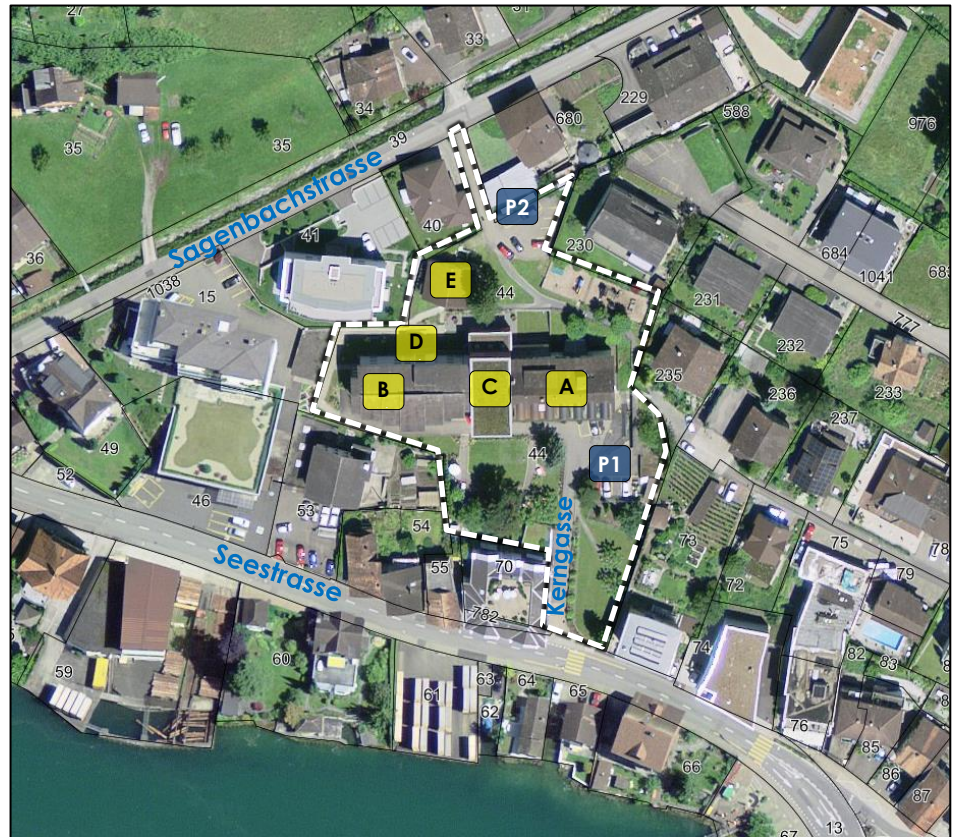
Erschliessung Die Erschliessung des Gebietes erfolgt von zwei Seiten, zum einen von Süden von der Seestrasse über die Kerngasse (Haupterschliessung) und zum anderen von Norden von der Sagenbachstrasse (Nebenerschliessung).

### 1.2 Heutige Situation

Angebot Die Infrastruktur des Alters- und Pflegeheimes Rosenpark setzt sich aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen, aus verschiedenen Bauepochen, zusammen. Aktuell werden total 56 Heim- bzw. Pflegeplätze angeboten. Davon befinden sich 9 Betten in einem geschützten Wohnbereich für Bewohner mit einer Demenzerkrankung.

Die Raumgrössen der Zimmer entsprechen teilweise nicht mehr den heute gültigen Richtwerten. Viele Nasszellen sind zu klein und mehrheitlich nicht behindertengerecht ausgebaut. Die täglichen Abläufe der Pflege sowie der Hotellerie lassen sich nicht effizient gestalten. Erschwerend kommt dazu, dass viele der technischen Einrichtungen veraltet sind.

- A** Gebäudeteil A (1955)
- B** Gebäudeteil B (1978)
- C** Gebäudeteil C (1993)
- D** Sammelschutzraum
- E** Verwalterhaus
  
- P1** Parkplatz Besucher
- P2** Parkplatz Angestellte
  
-  Bearbeitungsperimeter



Übersicht der heutigen Situation und des Bearbeitungsperimeters

### 1.3 Zustand Gebäude

Das Alters- und Pflegeheim Rosenpark wurde ursprünglich 1955 erbaut und in den Jahren 1978 und 1993 erweitert resp. erneuert.

Der erste Gebäudeteil (A) aus dem Jahre 1955 ist in Massivbauweise erstellt. Die mächtigen Wandstärken beanspruchen verhältnismässig grosse Flächen der wertvollen Grundrissflächen. Die Bewohnerzimmer sind klein und weisen keine Balkone auf. Die Nasszellen in diesem Gebäudeteil sind sehr klein und die Duschen bestehen aus Wannen mit sehr hohen Einstiegshöhen. Auch die Zimmertüren sind zu schmal, um eine zeitgemässe Pflege sicher zu stellen. Das Gebäude aus den 1950er Jahren weist zudem massive bauliche Mängel auf und kann nicht energieeffizient betrieben werden. Die Service-räume wie Küche, Lingerie, Lager, Kühlräume usw. sind zu klein. Die Werkleitungen müssen erneuert werden.

Das zweite Gebäude (B) aus dem Jahre 1978 ist ebenfalls in Massivbauweise erstellt. Die Bewohnerzimmer sind zweckmässig und verfügen über angemessen grosse Balkone. Die Nasszellen pro Zimmer haben bezüglich Grösse und Barrierefreiheit teilweise Anpassungsbedarf. Es bestehen viele bauliche Mängel und deutliche Wärmeverluststellen. Im Untergeschoss hangseitig befindet sich ein öffentlicher Sammelschutzraum (D) mit 130 Schutzplätzen, der zu erhalten ist.

Der 3. Gebäudeteil (C), der Verbindungsbau aus dem Jahre 1993, beherbergt hauptsächlich Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume sowie Besprechungszimmer und Räumlichkeiten für die Aktivierung. Die Fensterfronten sowie die Fassade im Bereich der Dächer ohne Vordach haben Sanierungsbedarf. Unbefriedigend sind aber vor allem die Rampen, welche die Höhendifferenzen zwischen dem Gebäudeteil (A) und (B) aufnehmen. Diese stellen für die meisten Heimbewohner ein unüberwindbares Hindernis dar und erschweren den Einsatz des Pflegepersonals erheblich.

Die Haustechnik muss in allen Gebäudeteilen erneuert werden.

Die Parkplatzsituation ist für Besucher wie auch für das Personal unbefriedigend.

Das im nördlichen Bereich der Parzelle liegende Verwalterhaus (E) ist eine unzweckmässige Lösung und soll zurückgebaut werden.

Die südseitige Zufahrt zur Parzelle ab der Seestrasse ist sehr eng. Die Sichtweiten Richtung Westen sind eingeschränkt. Die nordseitige Zufahrt über die Sagenbachstrasse ist ebenfalls eng und für Warentransporte ungeeignet.

## 1.4 Ziel

Aufgrund des Zustandes des Alters- und Pflegeheims drängt sich eine Gesamterneuerung auf.

Im Rahmen dieser Gesamterneuerung soll die Infrastruktur so gestaltet werden, dass die Betriebsabläufe optimiert werden können. Die Wohnbereiche sind an die heutigen, wie auch die künftig zu erwartenden Anforderungen anzupassen. Insbesondere sind alle öffentlich zugänglichen Räume, ebenso wie die Wohnbereiche, durchgängig behindertengerecht und barrierefrei auszugestalten. Zusätzlich sollen Bereiche für erweiterte Angebote rund um den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims (z.B. eine Cafeteria, eine Arzt- und Physiotherapiepraxis, Büro- und Untersuchungsräume für die Spitex und weitere Nutzungen) geschaffen werden.

Die Anzahl von 56 Heim- bzw. Pflegeplätzen ist beizubehalten. Die Ausgestaltung des geschützten Wohnbereichs mit 9 Betten soll die Anforderungen eines geschützten Wohnbereiches für Bewohner mit einer Demenzerkrankung erfüllen (direkter Zugang zu einem geschützten Aussenbereich).

Für die Umsetzung dieser Gesamterneuerung drängt sich der Abbruch der Gebäudeteile (A), (C) und (E) auf. Im Sinne eines kostenoptimierten Vorgehens soll der Gebäudeteil (B), soweit möglich und zweckmässig, beibehalten und erneuert werden. Es ist eine etappierte Umsetzung mit der teilweisen Aufrechterhaltung des Betriebs anzustreben. Der Sammelschutzraum (D) ist zu erhalten. Die süd- und nordseitigen Erschliessungs- und Parkieranlagen sind zu verbessern.

## 2. Verfahren und Organisation

### 2.1 Wettbewerbsveranstalterin

Stiftung Rosenpark,  
Gersau

Die Wettbewerbsveranstalterin ist die Stiftung Rosenpark, vertreten durch den Stiftungsrat:

Stiftungsrat Rosenpark  
Kerngasse 4  
6442 Gersau

### 2.2 Wettbewerbssekretariat

Organisation,  
Begleitung

Die Organisation, die Administration, die Vorprüfung der eingereichten Vorprojekte des Projektwettbewerbs sowie die Begleitung des Verfahrens inkl. der Präqualifikation wird vorgenommen durch:

Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ

Tel. 055 / 415 00 15  
[www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

Technische  
Vorprüfung

Die technische Vorprüfung erfolgt durch das Büro Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon. Die bauökonomische Vorprüfung im Rahmen des Projektwettbewerbs erfolgt durch ein spezialisiertes Büro für Bauökonomie. Bei Bedarf werden weitere Spezialisten beigezogen.

## 2.3 Art und Verfahren des Wettbewerbs

### 2.3.1 Massgebende Bestimmungen

Projektwettbewerb  
im selektiven  
Verfahren

Das Verfahren wird als **Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Präqualifikation** im Sinne von Art. 12 Abs. 1 Buchstabe b<sup>bis</sup> der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB SRSZ 430.120.1) und der dazugehörigen Verordnung des Kantons Schwyz (VIVÖB SRSZ 430.130). Die Baukosten (Gesamtwert) werden aufgrund von Vorabklärungen auf rund CHF 20 Mio. geschätzt. Gemäss Anhang 1 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) untersteht das Projekt dem Staatsvertragsbereich.



Für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Präqualifikation gelten folgende Vertragsbestandteile und ihre Rangfolge bei Widersprüchen:

1. Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) und dazugehörige Verordnungen
2. Programm zum Projektwettbewerb „Erneuerung Alters- und Pflegeheim Rosenpark“
3. SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009)

Teilnahmeberechtigung	Um die Teilnahme am Projektwettbewerb können sich Fachbüros, mit Niederlassung oder Sitz in einem jener Länder, die das GATT/WTO-Übereinkommen bzw. das bilaterale Abkommen unterzeichnet haben, bewerben.
Einverständnis Programm und Entscheid Preisgericht	Die Wettbewerbsteilnehmenden anerkennen mit der Einreichung der Unterlagen zur Präqualifikation das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen.
Verfahrenssprache	Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

### 2.3.2 Durchführung selektives Verfahren

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren	Das selektive Verfahren im Projektwettbewerb wird als Präqualifikation durchgeführt. In der Präqualifikation findet die Auswahl von ca. 8-10 Architekten / Projektverfassern statt. Das Preisgericht beurteilt die Bewerbungen anhand des Leistungsausweises hinsichtlich der eingereichten Referenzobjekte, den ausgewiesenen Erfahrungen des Büros und der zuständigen Schlüsselperson sowie der Büroorganisation. Um die Vergleichbarkeit aller Bewerber sicherstellen zu können, findet dies anhand vordefinierter Formulare statt (siehe Kapitel 3.2).
Wahl oder Nichtwahl	Alle Bewerberinnen und Bewerber werden über die Wahl respektive Nichtwahl unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich informiert. Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.
Teilnahme am Projektwettbewerb	Nur die aufgrund der Präqualifikation eingeladenen Teams nehmen am eigentlichen Projektwettbewerb teil. Dieser startet unmittelbar nach Abschluss des Präqualifikationsverfahrens.
Preisgericht	Sowohl für die Selektion als auch für den Projektwettbewerb wird dasselbe Preisgericht eingesetzt.

## 2.4 Entschädigung und Preise

Gesamtpreissumme inkl. MwSt. CHF 120'000.- Die Gesamtpreissumme für Auszeichnungen (Preise, allfällige Ankäufe) beträgt inkl. MwSt. CHF 120'000.-. Diejenigen Teams, die nicht zum Projektwettbewerb eingeladen werden, erhalten für die Präqualifikation keine Vergütung. Die Gesamtpreissumme wird für Preise und gegebenenfalls Ankäufe vergeben.

Ankauf Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss Ordnung SIA 142, Art. 22.3, für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

## 2.5 Weiterbearbeitung

Antrag an Stiftungsrat Das Preisgericht unterbreitet nach der Beurteilung der Projekte des Projektwettbewerbs dem Stiftungsrat Rosenpark eine Empfehlung über das weitere Vorgehen. Die Veranstalterin beabsichtigt, die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes durchführen zu lassen. Vorbehalten bleiben die Genehmigungen des Bauprojektes.

Überarbeitung Das Preisgericht kann beim Projektwettbewerb eine Überarbeitung eines oder mehrerer Projekte verlangen. Sofern das Beurteilungsgremium eine Überarbeitung empfiehlt, dienen die Empfehlungen als Vorgabe für die Überarbeitung und werden separat entschädigt.

Vorbehalt betreffend Architekturgesamtleistungen Die Veranstalterin behält sich vor, Teilleistungen, z.B. Kostenvoranschlag, Bauleitung und Kostenkontrolle, Inbetriebnahme und Abschluss etc., in Anlehnung an die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und der dazugehörigen Verordnung des Kantons Schwyz, anderweitig zu vergeben.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Architekturleistungen für die Projektierung der Erneuerung Alters- und Pflegeheim im Umfang von mindestens 58.5 % der Architekturgesamtleistungen (im Sinne der Wegleitung SIA 142i-101d). Die übrigen Teilleistungen sind Verhandlungssache und werden dannzumal vergeben. Wird auf die Realisierung vorläufig oder definitiv verzichtet, so entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung. Auch für die Vergabe von Teilleistungen (anstatt der 100 Teilleistungsprozente) entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung.

Beizug von Spezialisten Der Beizug von weiteren Spezialisten ist möglich und den Teilnehmenden freigestellt. Eine Auftragsvergabe wird nicht in Aussicht gestellt.

## 2.6 Streiffälle

Gerichtsstand Gersau	Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand im Bezirk Gersau als ausschliesslicher Gerichtsstand. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.
-------------------------	--

## 2.7 Preisgericht (Beurteilungsgremium)

Preisgericht	Für die Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen sowie die Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsprojekte wird folgendes Preisgericht eingesetzt.
Sachpreisrichter	Sachpreisrichter (Vertreter Auftraggeber), mit Stimmrecht <ul style="list-style-type: none"><li>• Theo Camenzind, Stiftungsratspräsident Rosenpark</li><li>• Kathrin Lüönd, Stiftungsrätin Rosenpark</li><li>• Jens Tellkamp, Heimleitung Rosenpark</li></ul>
Fachpreisrichter	Fachpreisrichter (Experten Fachdisziplinen), mit Stimmrecht: <ul style="list-style-type: none"><li>• Isabel Manser, dipl. Arch. ETH SIA</li><li>• Robert Albertin, dipl. Arch. FH SIA SWB FSU</li><li>• Prof. Christian Zimmermann, dipl. Arch. ETH SIA BSA</li></ul>
Sachverständige mit beratender Stimme	Sachverständige ohne Stimmrecht: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thomas Rieben, Bezirksammann Bezirk Gersau</li><li>• Michel Amrein, Bezirkssäckelmeister Bezirk Gersau</li><li>• Michaela Imfeld, Pflegedienstleitung Rosenpark</li><li>• Stefan Camenzind, Technischer Dienst Rosenpark</li></ul>
Weitere Experten	Das Preisgericht behält sich vor, weitere Experten beizuziehen.
Beurteilung	Es wird keine öffentliche Beurteilung durchgeführt.

## 2.8 Terminplan Präqualifikation

Präqualifikation

Was	Wann
Ausschreibungszeitraum	1. Februar bis 8. März 2019
<b>Abgabe der Bewerbungen für Präqualifikation</b>	<b>8. März 2019</b>
Vorprüfung	
<b>Jurierung Bewerbungen</b>	<b>15. März 2019</b>
Information Bewerber über Teilnahme Wettbewerbsverfahren	22. März 2019
Ablauf Beschwerdefrist (20 Tage ab Zustellung)	ca. 12. April 2019
Bestätigung der Teilnahme durch Teilnehmer	bis 23. April 2019

## 2.9 Terminplan Projektwettbewerb

Verfahrensablauf

Was	Wann
Versand Unterlagen des Projektwettbewerbs	26. April 2019
<b>Offizielle Begehung / Abgabe Modell</b>	<b>10. Mai 2019</b>
<b>Fragestellung an Wettbewerbssekretariat</b>	<b>17. Mai 2019</b>
Fragenbeantwortung durch Veranstalterin	24. Mai 2019
<b>Abgabe der Wettbewerbsprojekte</b> (Poststempel A-Post / siehe Kapitel 2.10)	<b>16. August 2019</b>
Abgabe Modelle durch Teilnehmer	23. August 2019
Technische Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte	
<b>Jurierung Projektwettbewerb</b>	<b>13. und 20. September 2019</b>
Öffentliche Ausstellung	November 2019

Die definitiven Daten des Projektwettbewerbs werden beim Versand der Unterlagen bekannt gegeben.

Besichtigung

Es findet eine offizielle Begehung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Rosenpark statt, siehe Kapitel 4.2.

## 2.10 Bezug der Unterlagen

Bezug der Präqualifikationsunterlagen

Die Unterlagen (Wettbewerbsprogramm Präqualifikation, Ausschreibung und Bewerbungsformulare) können zwischen dem 1. Februar 2019 und dem 8. März 2019 bezogen werden:

- per Download unter [www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch), Rubrik Downloads oder
- die Unterlagen können unter Beilage eines adressierten und frankierten Rückantwortcouverts (C4) direkt bei Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG, Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ bestellt werden.

## 2.11 Einreichung bzw. Abgabe der Unterlagen

Einreichung der Unterlagen

Sämtliche Abgaben (Präqualifikationsunterlagen, Fragestellung, Projektwettbewerb) erfolgen an folgende Adresse:

Remund+Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ

Der Umschlag des Postcouverts ist mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Erneuerung APH Rosenpark“ zu bezeichnen.

Nach der Präqualifikation findet der eigentliche Projektwettbewerb anonym statt. Die Teilnehmenden sind verantwortlich, dass die **Anonymität** sowohl bei der Fragestellung als auch bei den Projekten **strikte sichergestellt** wird.

Massgebend für die Eingabe der Projekte ist der Zeitpunkt des Eintreffens der Unterlagen im Büro R+K. Die Unterlagen können auch während der ordentlichen Bürozeiten Mo-Fr, 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.30 Uhr – 17.00 Uhr direkt bei Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Churerstrasse 47, Pfäffikon SZ abgegeben werden.

### 3. Programm Präqualifikation

8-10 Architekturteams In der Präqualifikation werden ca. 8-10 Architekturteams bestimmt, die zum Projektwettbewerb eingeladen werden.

#### 3.1 Auskünfte

Keine Auskünfte Bei der Präqualifikation findet keine Fragerunde statt. Es werden weder mündlich noch schriftlich Fragen beantwortet oder Auskünfte zum Projektwettbewerb erteilt. Massgebend sind die abgegebenen Unterlagen.

#### 3.2 Abzuliefernde Unterlagen

Bewerbungsformulare Für die Präqualifikation sind die vordefinierten Bewerbungsformulare vollständig abzugeben.

- Antrag für Präqualifikation (Format A4, 1 Seite)
- Formular 1: Bürostruktur (Format A4, 2 Seiten)
- Formular 2: Schlüsselpersonen (Format A4, 1 Seite)
- Formular 3: Beschreibung (Format A4, 1 Seite)
- Formular 4: Drei Referenzobjekte (Format A3, 1 Seite pro Referenz)

Im Formular 4 sind pro Referenz ein A3 Querformat zulässig. Es sind 3 Referenzprojekte zu dokumentieren.

Form und Anzahl Sämtliche Unterlagen sind zweifach, ungebunden und einseitig bedruckt einzureichen. Die Unterlagen sind in einem Couvert Format C4 abzugeben.

Weitere Unterlagen Weitere Unterlagen sind nicht Gegenstand der Präqualifikation und werden durch das Preisgericht nicht beurteilt. Die Formulare sind vollständig und wahrheitsgetreu in Papierform einzureichen. Unterlagen auf Datenträgern werden nicht beurteilt.

#### 3.3 Auswahlverfahren

Vorgehen Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat. Das Preisgericht nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Projektwettbewerb vor. Anbieter, welche die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Weitergehende Bestimmungen zum Verfahren sind im Kapitel 2.3 enthalten.

### 3.4 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wählt unter den Bewerbungen die ca. 8-10 am besten geeigneten Anbieter, gemäss folgenden Kriterien aus:

Kriterien	Gewichtung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Büroorganisation</b> - Bürogrösse, Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden Ausbildung Schlüsselpersonen [max. 2 Punkte], Ausbildung Mitarbeiter [max. 2 Punkte], Berufserfahrung Schlüsselpersonen [max. 3 Punkte], Lehrlingsausbildung, QS-Zertifikat und Mitglied in Verbänden [max. je 1 Punkt]</li> </ul>	<b>Max. 10 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erfahrung der Schlüsselpersonen</b> - Erfahrungen mit gleichen / vergleichbaren Objekten Projekt mit Baukosten über 15 Mio. CHF [5 P.], 10 bis 15 Mio. CHF [4 P.], 5 bis 10 Mio. CHF [3 P.], unter 5 Mio. CHF [2 P.]</li> </ul>	<b>Max. 15 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beschreibung</b> - Projektidee in Bezug auf die Eingliederung ins Ortsbild (max. 10 P.) Beschreibung behandelt wichtige Keywords [2 Punkte pro Keyword], Beschreibung spricht Keywords nur an [1 Punkt pro Keyword] - Geplantes Vorgehen während der Bauphase unter Beachtung der Betriebsabläufe des bestehenden Alters- und Pflegeheims (max. 10 P.) Beschreibung behandelt wichtige Keywords [2 Punkte pro Keyword], Beschreibung spricht Keywords nur an [1 Punkt pro Keyword]</li> </ul>	<b>Max. 20 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erfahrung Büro (Referenzobjekte)</b> - Erfahrung mit gleichen / vergleichbaren Objekten Vergleichbares Projekt [5 P.], weiteres Projekt Baukategorie V bis VII [4 P.], Baukategorie IV [3 P.], Baukategorie III [2 P.], Baukategorie I und II (SIA 102) [1 P.]</li> </ul>	<b>Max. 15 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Referenzobjekte</b> - Vergleichbarkeit und Qualität der Objekte hinsichtlich der gestellten Aufgabe (pro Referenz max. 11 Punkte) - Alter bzw. Aktualität der Objekte (max. 7 Punkte) Projekt nicht älter als 5, 10, 15, 20, &gt;20 Jahre [5, 4, 3, 2, 1 Punkte], Wettbewerbserfolge und -teilnahmen können ebenfalls Teilpunkte erhalten</li> </ul>	<b>Max. 40 Punkte</b>

### 3.5 Abgabetermin

Die Bewerbungsunterlagen sind bis am 8. März 2019 an das Büro Remund und Kuster zu senden. Sämtliche Unterlagen müssen bis spätestens am Freitag, dem 8. März 2019 um 17:00 Uhr R+K zugestellt sein bzw. vorliegen. Die Bewerbungsunterlagen können auch bis spätestens am 8. März 2019, 17:00 Uhr an derselben Adresse, während den üblichen Büroöffnungszeiten (8:00 Uhr – 12:00 und 13:30 – 17:00 Uhr) abgegeben werden.

### 3.6 Orientierung über das Resultat

Orientierung über das Resultat

Alle Bewerbenden werden schriftlich und ohne detaillierte Begründung über ihre Wahl oder Nichtwahl zur Teilnahme am eigentlichen Projektwettbewerb orientiert.

## 4. Programm Projektwettbewerb (Entwurf)

*Das definitive Wettbewerbsprogramm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Projektwettbewerb abgegeben.*

### 4.1 Allgemeines

Teilnahmeberechtigung	Teilnahmeberechtigt für den Projektwettbewerb sind nur diejenigen Projektverfasser, die vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung ausgewählt wurden. Der Beizug von Fachplanern ist den Teilnehmern freigestellt.
Wettbewerbsunterlagen	Die Teilnehmer des Projektwettbewerbs erhalten die unter Kapitel 2.10 aufgeführten Unterlagen.

### 4.2 Begehung

Offizielle Besichtigung	Es findet am <b>10. Mai 2019 um 14:00 Uhr bis ca. 16:00 Uhr</b> eine offizielle Begehung des bestehenden Alters- und Pflegeheims Rosenpark statt.
Modelle	An dieser Begehung werden den Teilnehmern gleichzeitig die Modelle abgegeben.

### 4.3 Fragestellung

Fragestellung muss anonym sein	Fragen zum Wettbewerbsprogramm sind, versehen mit dem Vermerk „Erneuerung Alters- und Pflegeheim (APH) Rosenpark“, schriftlich <b>bis am Freitag, dem 17. Mai 2019</b> um 17 Uhr dem Büro R+K zuzustellen. Die Fragen müssen ANONYM gestellt werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt ebenfalls schriftlich bis am 24. Mai 2019 zuhanden aller Teilnehmer durch das Büro Remund+Kuster.
--------------------------------	--

### 4.4 Abzuliefernde Arbeiten Projektwettbewerb

Layout	Die Arbeiten sind auf weissem Papier, ungefaltet abzugeben. Die Pläne sind auf maximal 5 Blättern im Format 60 cm x 84 cm (DIN A1 hoch), Norden oben, einzureichen.
Weitere Unterlagen	Zusätzlich sind abzugeben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein zweiter Plansatz gefaltet auf A4 für die technische Vorprüfung und die detaillierte Kostenermittlung;</li> <li>• Alle Pläne auf A3 verkleinert;</li> <li>• Verfassercouvert in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift „Verfassercouvert“ sowie versehen mit dem „Kennwort“ abzugeben.</li> </ul>



Mindestinhalt der  
Plandokumente

- Eine CD mit den abgegebenen Plänen als PDF Files für die Vorprüfung, die bauökonomische Beurteilung, den Wettbewerbsbericht und allfällige Publikationen. Die PDF Files sowie die CD sind anonymisiert abzugeben. Die „CD“ ist mit dem „Kennwort“ zu beschriften.

Sämtliche Dokumente sind anonym und mit einem Kennwort versehen abzugeben. Verstösse gegen die Anonymität werden mit Ausschluss geahndet. Von den Teilnehmenden sind folgende Arbeiten abzugeben:

**a) Gesamtsituation 1:500**

Mit genereller Nutzungsverteilung, Dachaufsichten, Verkehrsflächen und Umgebungsgestaltung

**b) Grundrisse 1:200**

Es sind alle Geschossgrundrisse mit Ordnungsnummern und Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm darzustellen. Die Nettflächenangaben für die einzelnen Räume sind anzugeben. Die Schnittlagen sind zu bezeichnen.

**c) Ansichten und Schnitte 1:200**

Es sind sämtliche Ansichten zu zeigen. Das bestehende Terrain ist einzutragen. Die zum Verständnis nötigen Schnitte, mindestens jedoch zwei, sind darzustellen. Die Ansichten können mit den Schnitten kombiniert werden.

**d) Detailplan Zimmer 1:100**

Ein typisches Zimmer ist mit der Möblierung darzustellen.

**e) Erläuterungsplan**

Die Darstellung ist frei und kann Text, Skizzen, Fotos und dergleichen enthalten. Es sind **keine Visualisierungen** zugelassen. Die Erläuterungen können auch direkt den Plänen zugeordnet werden. Es werden Angaben zur Grundidee zum Betrieb, zur Gestaltung, zur Konstruktion, zur Materialwahl und zur Umgebungsgestaltung erwartet.

**f) Berechnungen**

Kubische Berechnungen (Gebäudevolumen GV) nach SIA-Norm 416 und Geschossflächenberechnung (Geschossfläche GF) nach SIA-Norm 416, je mit nachprüfbareren Berechnungsschemas Mst. 1:500.

**g) Modell**

Auf der abgegebenen Modellgrundlage ist das Projekt darzustellen. Darstellung in weiss.

Dokumente auf Datenträgern werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die PDF werden ausschliesslich für die Vorprüfung, die bauökonomische Beurteilung und den Jurybericht sowie die Öffentlichkeitsarbeit verwendet.

Pro Teilnehmer darf nur eine Arbeit abgeliefert werden. Varianten sind nicht zulässig.

## 4.5 Orientierung über das Resultat

Nach Beendigung der Jurierung wird allen Teilnehmern der Bericht des Preisgerichts über das gesamte Wettbewerbsverfahren zugestellt.

## 4.6 Voraussichtliche Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Kriterien	<p>Architektur/Städtebau</p> <p>A) Übergeordnete Projektidee;          B) Gesamtkonzept (räumliche und funktionelle Anforderungen);          C) Ortsbild;          D) Architektonische Gestaltung;          E) Umgebungsgestaltung.</p> <p>Wirtschaftlichkeit</p> <p>1. Gesamtkosten;          2. Verhältnis Bauvolumen zu Baukosten.</p> <p>Betrieb</p> <p>3. Betriebsabläufe;          4. Übersichtlichkeit und Orientierung/Überschaubarkeit;          5. Kommunikationsmöglichkeit          6. Gewährleistung Betrieb während Bauphase.</p> <p>Verkehr</p> <p>A) Gesamtkonzept;          B) Erschliessung und Parkierung;          C) Fussgängerbeziehungen, Zugänge.</p>
Gewichtung	Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung oder Bewertung. Das Preisgericht behält sich vor, Änderungen und Ergänzungen an der Kriterienliste vorzunehmen. Die Wirtschaftlichkeit und der Betrieb sind jedoch wichtige Kriterien.
Bauökonomische Beurteilung	Die bauökonomische Beurteilung erfolgt durch ein spezialisiertes Büro für Bauökonomie.

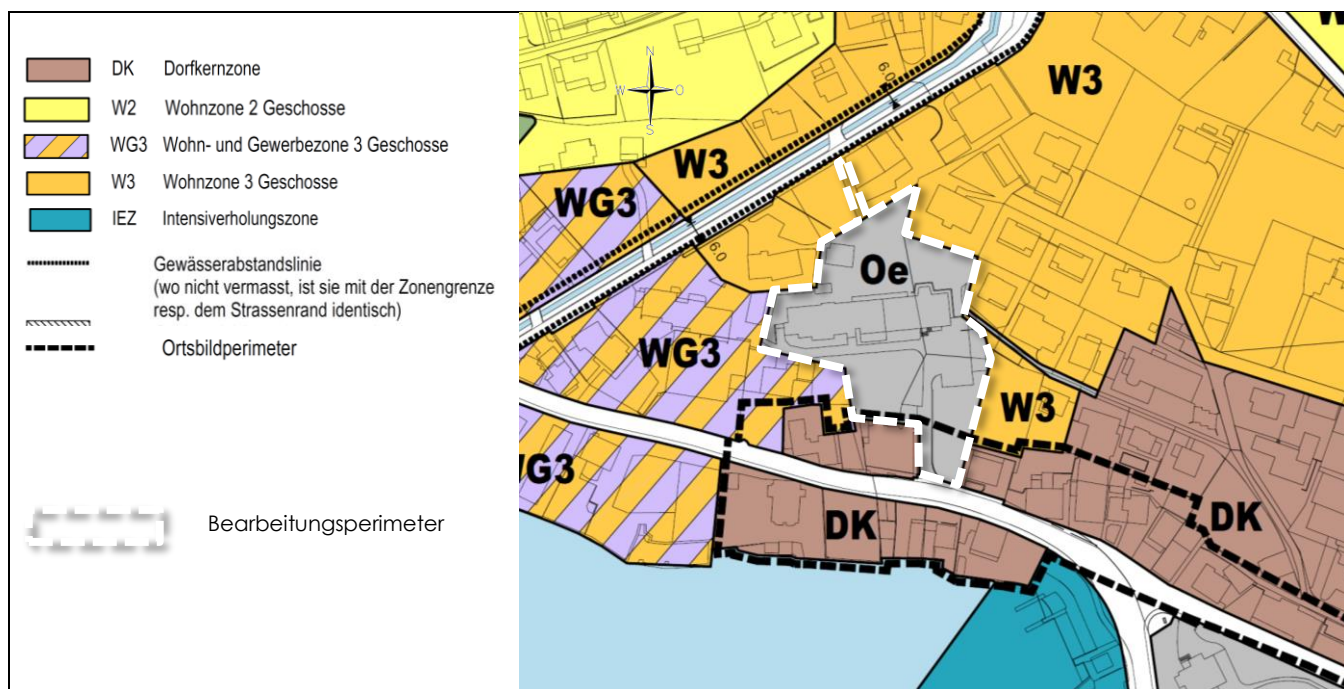
## 4.7 Veröffentlichung, Präsentation

Die Wettbewerbsveranstalterin wird voraussichtlich die Projekte in der Presse veröffentlichen, respektive sie im Bezirk ausstellen.

## 4.8 Rahmenbedingungen

### 4.8.1 Baurechtliche Anforderungen

**Zonierung** Das Bearbeitungsgebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan zum grossen Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Die Zufahrtsstrasse nördlich des Alters- und Pflegeheims ist der W3-Zone zugewiesen. Der südliche Zufahrtsweg liegt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters.



Rechtskräftiger Zonenplan des Bezirks Gersau

Auszüge  
Baureglement

Im Baureglement sind für die Realisierung der vorgesehenen Bauten und Anlagen die folgenden Randbedingungen zu berücksichtigen:

#### Art. 14 Erhöhte Anforderungen

1 An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten;
- bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen.

2 Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen.

#### Art. 53 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen.

2 Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

3 Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht mehr anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

Auszug  
Grundmasse

Die massgebenden Abstände, Geschosszahl und Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach dem Baureglement des Bezirks Gersau. Nachstehend ist ein Auszug der Grundmasse enthalten:

Grundmass		W3	WG3	DK	OE
Vollgeschosszahl	Offene Bauweise	3	3	--	Art. 53 BauR
	Gestaltungsplan	4	4		
Ausnützungsziffer	Offene Bauweise	0.65	0.65	--	Art. 53 BauR
	Gestaltungsplan	0.75	0.75		
Gebäudehöhe	Offene Bauweise	10 m	10m	15m	12m
	Gestaltungsplan	12 m	12m	15m	12m
Firsthöhe	Offene Bauweise	13 m	13m	18m	15 m
	Gestaltungsplan	15 m	15m	18m	15 m
Bauweise		Offen	Offen	Offen Geschlossen	Art. 53 BauR
Grenzabstand		Mind. 4m	Mind. 4m	Mind. 3m	Art. 53 BauR
Gebäuelänge		40 m	40m	40m	Art. 53 BauR
Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 24		II	III	III	II

## 4.9 Raumprogramm

### 4.9.1 Bestand Alters- und Pflegeheim Rosenpark

#### A) Individualbereich und Pflegeinfrastruktur

Ordnungs-Nr.	Art des Raumes / Beschreibung	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
101	Einzelzimmer	52	19	988
102	Paarzimmer (teilbar mit Türe)	2	30	60
103	Nasszellen (IV-WC/Bad mit Stauraum)	54	5	270
104	Balkon pro Einzel- oder Paarzimmer			Keine Vorgabe
105	<b>Demenzabteilung:</b> Zusatz Kleinküche, Beschäftigungsraum, Zugang zu geschlossener Aussenanlage, zentraler Gemeinschaftsraum	Demenzabteilung		50
106	<b>Gartensitzplatz/Aussenanlagen</b> (Für Demenzabteilung eine geschlossene Aussenanlage mit direktem Ausgang/Zugang zum Wohntrakt)	Demenzabteilung		50
107	<b>Aufenthaltsbereiche je Zimmergruppe</b> mit Kochgelegenheit und mit Aussensitzplatz oder Balkon	56	5.5	308
108	<b>Bastelräume, Aktivierungsräume</b> mit Kochnische und Arbeitsfläche			90
109	<b>Stations-/Dienstzimmer</b> für Nachtwache und als Stützpunkt mit eigener Nasszelle DU/WC/Lavabo Sauerstofflager, Medikamente	Pro Zimmergruppe (Annahme 7)	22	154
110	<b>Medikamentenraum, Apotheke, Lavabo</b>	1		20
111	<b>Öffentliche Toilette:</b> Besucher- und Personal WC je Zimmergeschoss evtl. in Kombination mit WC Stationszimmer	Pro Zimmergruppe (Annahme 7)	24	168

112	<b>Reduit:</b> Wäsche-/Materialraum je Zimmergeschoss	Pro Zimmergruppe (Annahme 7)	6	42
113	<b>Putzraum/Ausgussraum</b> für den Pflegedienst mit Steckbeckenspühler und Schmutzwäscheablage je Zimmergeschoss	Pro Zimmergruppe (Annahme 7)	8	56
114	<b>Pflegebad/Wellnessbad</b> , Wanne 3-seitig freistehend, WC DU, Lavabo, Ablagen	Pro Zimmergruppe (Annahme 7)	20	140
115	<b>Abstellplatz Rollstühle</b>	Pro Zimmergruppe (Annahme 7)		Keine Vorgabe

## B) Gemeinschaftsräume – Allgemeine Räume

Ordnungs-Nr.	Art des Raumes / Beschreibung	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
201	<b>Eingangshalle</b> in direkter Beziehung zu Treppe/Lift/Bettenlift/Abstellplatz Rollstühle/Besuchergarderobe/IV-Telefonkabine	1	152	152
202	<b>Haupteingang/Windfang</b> gedeckt, Schmutzschleuse	1	16	16
203	<b>Mehrzweckraum/Aktionsraum</b> , unterteilbar in verschiedene Grössen <i>Kombinierbar mit Speisesaal (205) und Restaurant (208)</i>	56	1.5	84
204	<b>Stuhlmagazin</b>	1	20	20
205	<b>Speisesaal</b> <i>Kombinierbar mit Mehrzweckraum (203) und Restaurant (208)</i>	56	2	112
206	<b>Kindermittagstisch</b> (auch Essraum Personal)	1	35	35
207	<b>Office und Buffet</b>	1	30	30

208	<b>Restaurant</b> <i>Kombinierbar mit Mehrzweckraum (203) und Speisesaal (205)</i>	1	115	115
209	<b>Öffentliche Toilette</b> wovon mind. 1 WC rollstuhlgängig	1	35	35
210	<b>Andachtsraum/Sakralraum</b>	56	1	56
211	<b>Aufbahrungsraum</b>	1	20	20
212	<b>Putzraum mit Ausguss</b>	1	6	6
213	<b>Abstellraum/Infrastrukturraum</b>	1	10	10
214	<b>Aussensitzplätze</b> , individuell, teilweise gedeckt und wettergeschützt			Keine Vorgabe

### C) Verwaltung und Personal

Ordnungs-Nr.	Art des Raumes / Beschreibung	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
301	<b>Büroräume</b>	2	10	20
302	<b>Empfangsbüro</b> mit verschliessbarer Theke	1	22	22
303	<b>Sitzungszimmer</b>	1	30	30
304	<b>Nebenraum</b> (Kopierer, Drucker und Büromaterial)	1	12	12

<b>305</b>	<b>Archiv</b>	1	20	20
<b>306</b>	<b>WC-Anlagen</b> , wovon 1 WC rollstuhlgängig	1	22	22
<b>307</b>	<b>Personalgarderoben</b> inkl. Duschen	1	40	40
<b>308</b>	<b>Garderobe für Küchenpersonal</b>	1	16	16
<b>309</b>	<b>Personalaufenthaltsraum</b> , Kochnische, Ruheraum	1	20	20



## D) Versorgung

Ordnungs-Nr.	Art des Raumes / Beschreibung	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup>	Total in m <sup>2</sup>
401	<b>Küche (Betrieb und Restaurant)</b> , inkl. Koch-Büro mit Sicht in Küche	1	80	80
402	<b>Nebenräume zu Küche</b> , zum Teil im UG möglich	1	80	80
403	<b>Wäscherei, Nähen, Trocknen</b>	56	1.8	101
404	<b>Kleinwaschküche</b> oder Raum zur Mithilfe Wäsche falten durch Bewohner	1	10	10
405	<b>Kellerabteil / Schrankraum</b>	56	1.5	84
406	<b>Lageräume / Materialraum</b> für Haushaltartikel und Pflegematerial	1	56	56
407	<b>Werkstatt</b>	1	20	20
408	<b>Pflichtschutzraum und bestehender Sammelschutzraum</b>	Gemäss technischen Vorschriften und Dienstbarkeitsvertrag mit Bezirk Gersau		
409	<b>Heizungssanitärzentrale</b>	Nach Bedarf		
410	<b>Lüftungszentrale</b>	Nach Bedarf		
411	<b>Elektrozentrale</b>	Nach Bedarf		
412	<b>Putzraum</b> mit Ausguss	1	6	6

413	<b>WC-Anlagen</b> zu der Wäscherei und Werkstatt	1	22	22
414	<b>Abstellplatz für Container</b> in der Nähe der Anlieferung	1		Keine Vorgabe
415	<b>Abstellraum</b> (Velos, Freizeitgeräte, Bewohner)	1		Keine Vorgabe
416	<b>Einstellraum</b> für Gartenmobiliar, Gartengeräte des Hausdienstes evtl. in Kombination mit Abstellraum	1		75
417	<b>Lager Betten, Rollstühle</b>	1		50
418	<b>Entsorgungsraum</b> (Papier, Essresten, Alu, Karton)	1		25
419	<b>Garage</b> (Schneepflug, Bus, Geräte)	1		100
420	<b>Velounterstand</b> Besucher, Personal	1		Keine Vorgabe
421	<b>Garage/Unterstand</b> für Dienstleistungserbringer, Arzt, Seelsorger etc. (Annahme 5 PP)	5	15	75
422	<b>Parkplätze</b> Personal Heim und Restaurant			Nach VSS Norm
423	<b>Parkplätze</b> Besucher Heim und Restaurant			Nach VSS Norm

## 5. Genehmigung Programm

Das vorliegende Programm zum Projektwettbewerb im selektiven Verfahren „Erneuerung Alters- und Pflegeheim Rosenpark“ wurde am ..... 2019 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

### Sachexperten

Theo Camenzind

---

Kathrin LÜond

---

Jens Tellkamp

---

### Fachexperten

Isabel Manser

---

Robert Albertin

---

Prof. Christian Zimmermann

---

## 6. Anhang

*Der Anhang wird erst im definitiven Wettbewerbsprogramm für den eigentlichen Projektwettbewerb abgegeben.*