

---

# STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN

## STUDIENAUFTRAGSPROGRAMM

---

### Seniorenzentrum "Im Morgen" Weiningen

Version 1.0      23.05.2019



## Impressum

**Auftraggeber**

Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen  
Püntenstrasse 6  
8104 Weiningen

Tel. 044 752 17 17  
<http://www.szweiningen.ch>

**vertreten durch**

Helbling Beratung + Bauplanung  
Hohlstrasse 614  
8048 Zürich

Verfasser  
Gian-Reto Peer

Dateiname:  
1.1 Studienauftragsprogramm 23.05.2019

Version	Datum	Bearbeiter
1.0	23.05.2019	Gian-Reto Peer

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Aufgabe	3
1.3. Studienauftragsprogramm	4
1.4. Ziel des Studienauftrags	4
<b>2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1. Allgemeines	5
2.2. Allgemeines	5
2.3. Expertinnen und Experten	6
2.4. Präqualifikation	6
2.5. Selektierte Büros	8
2.6. Beurteilung Studienauftragsresultate	8
2.7. Entschädigungen	8
2.8. Urheberrecht	9
2.9. Termine	9
2.10. Abgegebene Unterlagen	10
2.11. Anforderungen Abgabe	11
2.12. Art der Darstellung und Abgabevorgaben	12
2.13. Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung	12
2.14. Veröffentlichung und Ausstellung	12
2.15. Weiterbearbeitung	13
<b>3. AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>14</b>
3.1. Neubau mit Pflege- und Dementenstation sowie Einstellhalle	14
3.2. Parkanlage	14
<b>4. GRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>
4.1. Standort	15
4.2. Bestehendes Gebäude	15
4.3. Baugrund und Altlasten	16
4.4. Projektwettbewerb 2005	16
4.5. Studienauftrag 2017	16
<b>5. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>17</b>
5.1. Baurechtliche Vorgaben	17
5.2. Generelle Rahmenbedingungen	18
5.3. Erschliessung Gesamtareal	18
5.4. Rahmenbedingungen an den Neubau	18
<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>22</b>

## 1. Einleitung

### 1.1. Ausgangslage

Im Jahre 1973 begann das heutige Seniorenzentrum zum ersten Mal Gestalt anzunehmen, wenn auch nur auf dem Papier. Der gelungene Entwurf des Architekten J. P. Freiburghaus ging als erstprämiertes Projekt aus dem Wettbewerb vom 4. Oktober 1973 hervor. Er zeichnete sich durch einen fröhlichen, sympathischen Lebensraum mit viel Transparenz und Licht aus, der den Massstab und den Charakter des bestehenden Bauernhofes übernahm. Das Seniorenzentrum bietet heute 90 betagten und pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause.

Die Trägerschaft des Seniorenzentrums besteht aus den fünf Zürcher Gemeinden des rechten Limmattals Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat, die sich zu einem Zweckverband zusammengeschlossen haben. Um der zukünftigen Nachfrage aus der Bevölkerungs- und Bettenbedarfsprognose (BESA 1-12) gerecht zu werden, wurde ein Betriebskonzept erarbeitet. Dieses wurde Ende 2013 durch die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes festgelegt. Anhand einer Machbarkeitsstudie Anfang 2015 wurden verschiedene Varianten des Betriebskonzeptes überprüft. Ein im Jahr 2017 durchgeführter Studienauftrag brachte nicht die gewünschten Resultate. Die Delegiertenversammlung entschied im April 2019, einen neuen Studienauftrag zu starten, mit dem Ziel, im südlichen Teil einen autonomen Neubau mit 140 Pflegeplätzen zu planen und zu erstellen. Das bestehende Gebäude wird nach dem Umzug der Bewohner in den Neubau zurückgebaut werden.

Das Betriebskonzept der neuen Überbauung umfasst mit vier Pflege- und einer Dementenabteilung insgesamt 5 Abteilungen.

### 1.2. Aufgabe

Mit der wettbewerblichen Ausschreibung des Studienauftrags soll ein Siegerprojekt sowie ein Architekturbüro und ein Landschaftsarchitekturbüro für die Phasen Projektierung und Ausführung (31 - 53 nach SIA) bestimmt werden.

Die Aufgabe des Studienauftrags sieht im südlichen Teil der Parzellen einen Neubau vor.

Der Neubau umfasst vier Pflegestationen und eine Dementenstation für gesamthaft 140 pflegebedürftige Bewohner sowie eine Einstellhalle mit 100 Parkplätzen. Die Dementenstation ist von den anderen Stationen betrieblich zu trennen und verfügt über einen Dementengarten im Aussenbereich. Sämtliche allgemeinen Räume sind ebenfalls in diesem Neubau zu planen. Der Neubau muss in jeglicher Hinsicht (architektonisch, städtebaulich und betrieblich) für sich allein (ohne den Altbau) sinnvoll sein. Das architektonische Thema «Dorf im Dorf», welches beim Bau in den 1970er-Jahren ein zentrales Thema war, kann beim Neubau aufgegriffen werden.

Nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgt der Umzug der Bewohner des jetzigen Seniorenzentrums in den Neubau. Anschliessend wird die Bestandesliegenschaft zurückgebaut und eine neue Parkanlage mit neuer Zugangssituation geschaffen.

### 1.3. Studienauftragsprogramm

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

### 1.4. Ziel des Studienauftrags

- Ein Neubau mit hoher Wohnqualität für die pflegebedürftigen Bewohner.
- Ein Neubau mit zeitgemässen und optimalen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden.
- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum.
- Wirtschaftliches Projekt – Das Projekt soll durch seine kompakte Konzeption mit optimierten Betriebs- und Erschliessungsabläufen eine wirtschaftliche Lösung darstellen.
- Ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Bau, Betrieb und Unterhalt.

## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1. Allgemeines

*Auftraggeber und Art des Verfahrens*

Der Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen", Püntenstrasse 6, 8104 Weiningen, beauftragt die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines nicht anonymen, einstufigen Studienauftrags im selektiven Verfahren, um Projektvorschläge für das Areal des Seniorenzentrums im Morgen zu erhalten.

Der Studienauftrag "Im Morgen" wird nach folgendem Verfahren durchgeführt:

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

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

*Ausschreibende Stelle*

Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen" Weiningen  
Püntenstrasse 6  
8104 Weiningen

*Grundlagen und Rechtsweg*

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

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

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

*Verfahrenssprache*

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

*Rechtsmittelbelehrung*

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

### 2.2. Allgemeines

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

<i>Sachjury</i>	▪ Mario Okle	Gemeindepräsident Weiningen	
	▪ Arthur Etter	Präsident Zweckverband	
	▪ René Brüggemann	Zentrumsleiter SZ "Im Morgen"	
	▪ Hans-Peter Stöckl	Baukommission (Weiningen)	
	▪ Andreas Gabi	Baukommission (Geroldswil)	
<i>Fachjury</i>	▪ Peter Mohr	Dipl. Ingenieur ETH (Vorsitz)	
	▪ Christoph Kaech	Dipl. Architekt ETH / SIA	
	▪ Mauritius Carlen	Dipl. Architekt MA ZFH / SIA	
	▪ Anja Bandorf	Dipl. Landschaftsarchitektin BSLA	
	▪ Manfred Durrer	Dipl. Architekt ETH / SIA	
	▪ Andreas Hug	Architekt	
	<i>Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)</i>	▪ Thomas Lüssi	Aktuar des Zweckverbands
		▪ Tatjana Grigis	Pflegeleitung SZ "Im Morgen"
▪ Gian-Reto Peer		Helbling Beratung + Bauplanung AG	

### 2.3. Expertinnen und Experten

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

*Fachliche Begleitung und Vorprüfung* Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung unter Einbezug von möglichen Experten und Spezialisten erfolgt durch:

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

### 2.4. Präqualifikation

*Teilnahmeberechtigung* Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Beurteilungsgremium eine Selektion geeigneter Teams aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro vor. Es werden maximal sechs Teams für eine Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

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

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

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:

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

*Ausgabe Präqualifikationsunterlagen* Ab Freitag, 24.05.2019, sind unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) oder bei der ausschreibenden Stelle die folgenden Unterlagen erhältlich:

Studienauftragsprogramm 23.05.2019 [1.1]

Planervertrag Architekt 23.05.2019 [1.4]

Planervertrag Landschaftsarchitekt 23.05.2019 [1.5]

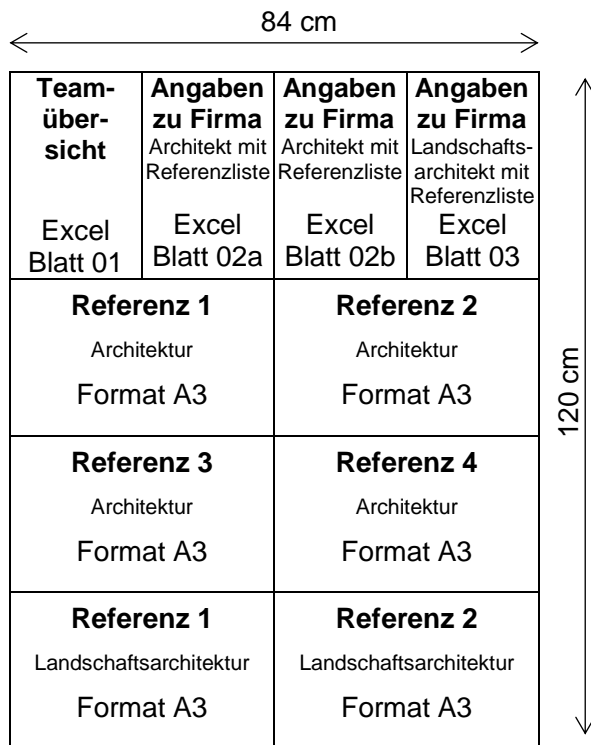
Präqualifikation Teilnahmeformular [4.1]

*Inhalt Teilnahmeantrag*

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

Es ist ein Plakat A0 (Grösse 84 / 120 cm) auf A3 gefaltet oder gerollt, mit untenstehender Aufteilung einzureichen. Es werden nur das vorgeschriebene Plakat und das Teilnahmeformular zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen sind je 1x auf Papier (Plakat + Teilnahmeformular A4) sowie elektronischem Datenträger (Teilnahmeformular als PDF und Excel und Referenzen als PDF) einzureichen.

+



*Abgabe Teilnahmeantrag*

Freitag, 21. 06. 2019, bis 16.00 Uhr

Die Präqualifikationsunterlagen müssen verschlossen mit dem Vermerk "SZ Im Morgen: Studienauftrag 2019" bei der untenstehenden Adresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen sämtlicher Unterlagen liegt ausschliesslich bei der Bewerberin.

Helbling Beratung + Bauplanung AG  
Gian-Reto Peer  
Hohlstrasse 614  
8048 Zürich

*Zulassungsvoraussetzungen*

In einem ersten Schritt wird geprüft, ob der Antrag auf Teilnahme rechtzeitig eingereicht worden ist und den formalen Vorgaben entspricht. Geprüft werden bezüglich der formalen Vorgaben:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen



- Selbstdeklaration (ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet, Bestandteil [4.1])
- Sprache (Deutsch)

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

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

*Selektionskriterien  
Präqualifikation*

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

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

*Entschädigung*

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

*Benachrichtigung  
Präqualifikation*

Alle Bewerber werden am Donnerstag, 04. 07. 2019 schriftlich über ihre Zulassung zur Teilnahme bzw. Nichtteilnahme am Studienauftrag orientiert.

## 2.5. Selektierte Büros

- ...
- ...

## 2.6. Beurteilung Studienauftragsresultate

Die Studienauftragsresultate werden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
- Wohn und Lebensqualität
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Betrieb und Etappierung
- Nachhaltigkeit (operative Tauglichkeit)

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

## 2.7. Entschädigungen

Eine Pauschalentschädigung von CHF 21'000.- (exkl. MwSt.) wird jedem selektierten Architekturbüro ausbezahlt, wenn die Schlussabgabe des Studienauftrages termingerecht und vollständig eingereicht und zur Beurteilung zugelassen wird.

## 2.8. Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Projekte mit Nennung der Verfasser zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrages zu verwenden. Die Teilnehmer sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte, verletzt werden. Die Auftraggeberin lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmer im Zusammenhang mit diesen Verfahren ab.

## 2.9. Termine

<i>Ausgabe Präqualifikationsunterlagen</i>	Freitag, 24.05.2019 Unter <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> oder bei der ausschreibenden Stelle sind die Unterlagen erhältlich.
<i>Abgabe Teilnahmeanträge</i>	Freitag, 21.06.2019, bis 16.00 Uhr (Details siehe Ziffer 2.4.)
<i>Benachrichtigung Präqualifikation</i>	Donnerstag, 04.07.2019
<i>Infoveranstaltung und Ausgabe Studienauftragsunterlagen</i>	Donnerstag, 18.07.2019, 16:00 Uhr Treffpunkt ist um 16.00 Uhr vor dem Haupteingang. Es findet eine Informationsveranstaltung und die Ausgabe der Unterlagen (Kap.2.10) inklusive Grundmodell statt. An der Informationsveranstaltung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienauftragsprogrammes beantwortet. Gestellte Fragen werden jedoch aufgenommen, gesammelt und allen Beteiligten im Anschluss beantwortet zugestellt. Sämtliche Unterlagen werden den Architekturbüros bei dieser Veranstaltung in elektronischer Form abgegeben. Die Informationsveranstaltung ist obligatorisch.
<i>Fragenstellung Studienauftragsphase</i>	Freitag, 16.08.2019, 16:00 Uhr Fragen zum Verfahren und Programm können bis zum genannten Datum, an Gian-Reto Peer ( <a href="mailto:gian-reto.peer@helbling.ch">gian-reto.peer@helbling.ch</a> ) per Mail eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten werden am Montag, 26.08.2019, sämtlichen Projektbeteiligten per Mail zugestellt.
<i>Zwischenbesprechung</i>	Mittwoch, 04.09.2019 An dieser obligatorischen Besprechung stellen die teilnehmenden Büros ihre Zwischenergebnisse vor und besprechen diese mit dem Beurteilungsgremium. Es wird erwartet, dass zu folgenden Themen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert und noch zu lösende Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ «Big-Points» der Projektidee</li> <li>▪ Städtebauliche Einbettung</li> <li>▪ Architektonisches Konzept</li> <li>▪ Aussenraumgestaltung</li> </ul>

Das Team stellt eine Variante vor. Es ist darauf zu achten, dass neben der Architektur auch die Landschaftsarchitektur über eine Bearbeitungstiefe verfügt, die weiterführende Erkenntnisse ermöglicht.

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im "Werkstattcharakter" gehalten werden. Es werden keine abschliessenden Darstellungen erwartet. Das angedachte Gebäudevolumen ist als Modelleinsatz - beispielsweise aus Styropor - an die Zwischenpräsentation mitzubringen (ein Modell wird an der Präsentation vorhanden sein, um die Modelleinsätze hineinzusetzen). Die Präsentation kann mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer / TV sind vorhanden) erfolgen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit um sich mit dem Beurteilungsgremium auszutauschen. Der genaue Zeitpunkt der Zwischenbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt. Über die Zwischenbesprechung wird ein kurzes Protokoll verfasst. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmern am 12.09.2019 gestellt.

*Abgabe der Pläne und  
Unterlagen*

Freitag, 08.11.2019, 16:00 Uhr

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

Das Modell ist zur Projektpräsentation mitzubringen.

*Projektpräsentation*

Donnerstag, 21.11.2019

Die Büros stellen dem Beurteilungsgremium ihre Studienarbeiten vor. An der Schlusspräsentation wird erwartet, dass die Teilnehmer die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung sowie die wichtigen Elemente des Konzepts aufzeigen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit um dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung zu stehen.

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

## 2.10. Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

Dokumentenart	Beschreibung	Format
Allgemein	[1.1] Studienauftragsprogramm 23.05.2019	pdf
	[1.2] Raumprogramm xx.xx.2019	pdf
	[1.3] Präsentation Infoveranstaltung 18.07.2019	pdf
	[1.4] Planervertrag Architekt 23.05.2019	pdf
	[1.5] Planervertrag Landschaftsarchitekt 23.05.2019	pdf
Plangrundlagen	[2.1] Katasterplan 2D	pdf / dxf
	[2.2] Pläne Bestandesliegenschaft DWG	dwg
	[2.3] Pläne Bestandesliegenschaft PDF; Mst. 1:100	pdf
	[2.4] Pläne Bestandesliegenschaft PDF; Mst. 1:50	pdf
Berichte	[3.1] Leitbild "SZ IM MORGEN"	pdf
	[3.2] Pflegekonzept "SZ IM MORGEN"	pdf

Formulare	[4.1]	Präqualifikation Teilnahmeformular	xlsx
	[4.2]	Vorlage Projektzusammenfassung	docx
	[4.3]	Leistungstabelle Architekt	xlsx
	[4.4]	Vorlage Fragen	docx
	[4.5]	Raumprogramm SZ Im Morgen xx.xx.2019	xlsx
Planungs- Hilfen	[5.1]	Kanton Zürich; Merkblatt Alters- und Pflegeheim	pdf
	[5.2]	Altersgerechte Wohnbauten; Planungsrichtlinien; Der Schweizer Planungsstandard	pdf
	[5.3]	Rollstuhlgängig bei Sonderbauten	pdf
	[5.4]	Rollstuhlgerechte Möblierung mit Tischen	pdf
	[5.5]	Gestaltung von Aussenräumen für Demenzkranke – Empfehlungen für Institutionen und Baufachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2016)	pdf
	[5.6]	Gestaltung von Innenräumen für Demenzkranke - Empfehlung für Institutionen und Baufachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2009)	pdf
	[5.7]	Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime	
Baurecht	[6.1]	Bau- und Zonenordnung (gen. 25.11.2015)	pdf
	[6.2]	Zonenplan Gemeinde Weiningen	pdf
Modell	Grundmodell 1:500		

## 2.11. Anforderungen Abgabe

*Pläne* Es dürfen maximal 6 Pläne A1 quer abgegeben werden. Der Planinhalt ist wie folgt festgelegt:

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

Die Gestaltung der Blätter 3 - 6 ist grundsätzlich frei, Visualisierungen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Die Planinhalte sollen den Städtebau der Gesamtbebauung und die Architektur des Gebäudes überzeugend darstellen. Die Grundrisse, Schnitte und Fassaden sind im Mst. 1:200 und ein möblierter Ausschnitt einer Wohngruppe im Mst. 1:50 darzustellen. Die Grundrisse und Schnitte sind in schwarz / weiss zu halten, die einzelnen Räume sind im Grundriss gemäss Raumprogramm zu kennzeichnen und mit der Nettofläche zu versehen. Typische Betriebsabläufe wie Anlieferung und Warenverteilung, die gastronomische Versorgung und die Wäschelogsitik sind schematisch darzustellen.

Es sind 3 definierte Betriebsprozesse schemenhaft darzustellen.

*Modell 1:500* Es ist das abgegebene Grundmodell zu verwenden. Die Modelle sind kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz). Es ist der Endzustand (ohne bestehendes Seniorenzentrum) darzustellen.

- Weitere Unterlagen*
- Auszug der Flächen- und Volumen gem. SIA 416 (vgl. Beilage [4.5])
  - Darstellung der Flächen und Volumen in Schemen, Flächenfarbe analog Farbgebung SIA 416
  - Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche in Schemen und Berechnung der AZ/aGF
  - Raumprogramm mit Soll (Raumprogramm) und Ist (Projektstand)

- Projektzusammenfassung Architektur inkl. räumlicher und ökologischer Vernetzung mit dem Quartier und Aufwertung des Areals, Angaben zum Freiraum, Dementengarten und Aussenbereiche Gastronomie.
  - Angaben zu den Baukosten (BKP 1-5, 2-stellig), Neubau ohne Abbruch
- Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen sind nicht zugelassen und werden nicht bewertet.

## 2.12. Art der Darstellung und Abgabevorgaben

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

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

Zusätzlich ist für die Vorprüfung der komplette Plansatz 1-fach verkleinert mit Reproduktionsfaktor 71 % auf Papier (Grösse A2) einzureichen.

Die Projekte sind gut verpackt und in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem Namen des Architekturbüros zu bezeichnen. Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden.

Zudem ist ein elektronischer Datenträger (USB-Stick) mit den PDF-Dateien die kompletten Projektunterlagen zur Dokumentation sowie mit der Excel-Datei der Kalkulationen abzugeben. Die Dokumente sind wie folgt zu bezeichnen:

- |  |             |
|--|-------------|
| ▪ Firmenname_00_Anschreiben                | (pdf)       |
| ▪ Firmenname_01_Pläne                      | (pdf)       |
| ▪ Firmenname_02_Projektzusammenfassung     | (pdf, docx) |
| ▪ Firmenname_03_Raumprogramm               | (pdf, xlsx) |
| ▪ Firmenname_04_Flächen_Volumen_Berechnung | (pdf, xlsx) |
| ▪ Firmenname_04_Flächen_Volumen_Schemen    | (pdf)       |
| ▪ Firmenname_05_Kosten                     | (pdf, xlsx) |

## 2.13. Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung

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

## 2.14. Veröffentlichung und Ausstellung

Es ist vorgesehen, die Beiträge des Verfahrens nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während ca. 3 Tagen öffentlich auszustellen. Der Bericht des Preisgerichts wird allen Teilnehmenden zugestellt. Das Wettbewerbsresultat wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.

## 2.15. Weiterbearbeitung

### *Kreditgenehmigung für Weiterbearbeitung*

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

Der Auftraggeber beabsichtigt, dass mit dem Siegerbüro ein Architekturvertrag für die Planungsphase sowie für die Vorbereitung der Ausführung abgeschlossen wird. Er behält sich vor, dem Architekturbüro einen Baumanager zur Seite zu stellen und für die Ausführung einen Generalunternehmer (GU) oder einen Totalunternehmer (TU) beizuziehen. Dem Team aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro werden 58.5 Teilleistungsprozente in Aussicht gestellt.

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

Die Auftraggeberin beabsichtigt, dem Gewinner den Auftrag für die weiteren Planungsleistungen zu erteilen. Dies jedoch vorbehältlich der Genehmigung des erforderlichen Kredites. Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf Abschluss des Auftrages.

### *Urnenabstimmung*

Das Studienauftragsprojekt dient als Grundlage für die Erarbeitung einer Sachvorlage für die Urnenabstimmung im Mai 2020. Das selektierte Architekturbüro unterstützt die Anbieterin bei der Erarbeitung der notwendigen Unterlagen und steht für die Präsentation des Projektes gegenüber der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dieser Teil wird bei erhöhtem Aufwand separat vergütet.

### *Architekturauftrag*

Der Architekturvertrag wird mit der Präqualifikation an die Anbieter ausgehändigt. Mit Einreichung der Präqualifikation erkennt der Anbieter die Konditionen des Planervertrages an. Sämtliche Bedingungen und Anforderungen des beiliegenden Vertrages sind verbindlich.

### *Landschaftsarchitektur-Auftrag*

Der Landschaftsarchitekturvertrag wird mit der Präqualifikation an die Anbieter ausgehändigt. Mit Einreichung der Präqualifikation erkennt der Anbieter die Konditionen des Planervertrages an. Sämtliche Bedingungen und Anforderungen des beiliegenden Vertrages sind.

### *Projektmeilensteine*

Für die Projektierung, Planung und Realisierung sind folgende Termine vorgesehen:

Urnenabstimmung Planungskredit	17. Mai 2020
Vorprojekt	Juni 2020 – Dezember 2020
Bauprojekt	Januar 2021 – September 2021
Urnenabstimmung Realisierungskredit	Februar 2022
Baugesuch	Februar 2022
Baubewilligung	September 2022
Baubeginn	Q1 / 2023
Bauende Neubau	Q3 / 2024
Rückbau Bestandesliegenschaft	Q4 / 2024

### 3. Aufgabenstellung

#### 3.1. Neubau mit Pflege- und Dementenstation sowie Einstellhalle

Das gesamte Betriebskonzept ist auf Neubau – Umzug – Rückbau verteilt umzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Betrieb des bestehenden Alterszentrums während dem Bau aufrecht erhalten bleiben kann. Die Abteilungen des bestehenden Gebäudes müssen bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung, bis zum Umzug der Bewohner in den Neubau und während dem Abbruch autonom funktionieren.

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

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

#### *Raumprogramm*

Es soll ein Neubau für 140 pflegebedürftige Bewohner, sowie Flächen für die Betriebsräume erstellt werden. Es sind ausschliesslich Einzelzimmer auf 4 Pflegeabteilungen und auf einen Wohnbereich für Menschen mit Demenz aufzuteilen. Den Rahmenbedingungen und planerischen Besonderheiten, welche an den Wohnbereich für Menschen mit Demenz geknüpft sind, muss dabei grösste Beachtung geschenkt werden. Der Dementengarten muss ebenerdig an den dazugehörigen Wohnbereich angeschlossen sein (siehe Kapitel 5.4). Die Organisation von zwei Pflegeabteilungen hat jeweils zwingend auf einem Geschoss zu erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Wohnstation für Menschen mit Demenz und den Pflegeabteilungen keine Durchmischung der Personenflüsse stattfindet.

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

#### 3.2. Parkanlage

Nach Rückbau des bestehenden Seniorenzentrums soll an dessen Stelle ein grosszügiger, vielfältiger Aussenraum angelegt werden. Der Park soll sich durch eine anregende Gestaltung, genügend Sitzmöglichkeiten und Schattenplätze, sowie eine hohe Natürlichkeit und Nischenreichtum auszeichnen. Ein kleiner Spielplatz ist ebenfalls denkbar.

## 4. Grundlagen

### 4.1. Standort

Weiningen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Dietikon des Kantons Zürich. Sie liegt westlich von Zürich am Nordrand des Limmattals.

Das jetzige Seniorenzentrum befindet sich von der Autobahn kommend Dorf einwärts auf der linken Seite auf der Parzelle 1522. Die Parzelle ist in der Abbildung 1 rot markiert. Die südwestlich davon liegende Parzelle 3013 ist, mit Teilen der Parzelle 1522, für den Neubau vorgesehen und in der Abbildung 1 blau markiert. Beide Parzellen sind im Besitz des Zweckverbandes Seniorenzentrum im Morgen und bilden zusammen den Perimeter der vorliegenden Aufgabe.



Abbildung 1: Perimeter

### 4.2. Bestehendes Gebäude

Der Hauptzugang erfolgt von der Püntenstrasse über eine Stichstrasse durch einen verhältnismässig engen, räumlich aber interessanten Gassenraum, zur zentralen erdgeschossigen Eingangshalle.

Der Trakt C, welcher als erster vom Haupteingang erreicht wird, beinhaltet die Infrastrukturräume des Seniorenzentrums. In den Trakten A, B und D befinden sich die Pflegezimmer der verschiedenen Stationen (siehe Abbildung 2).

Die Anlage zeigt eine zwei- bis dreigeschossige, gegliederte Baugruppe, die den Massstab und den Charakter des angrenzenden Dorfes übernimmt.

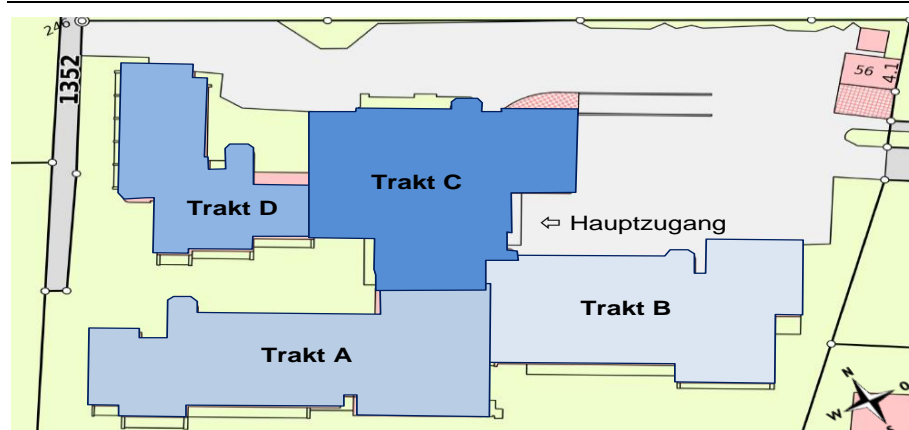


Abbildung 2: Aufteilung bestehendes SZ Im Morgen



### 4.3. Baugrund und Altlasten

Es kann von einem normalen Baugrund ausgegangen werden. Altlasten sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte keine zu erwarten. Im Jahre 2006 führte die Firma Dr. Heinrich Jäckli AG ein geologisches Gutachten durch. Der Bericht wird bei der Weiterbearbeitung des Projektes ausgehändigt.

### 4.4. Projektwettbewerb 2005

Im Jahre 2005 gab es auf dem Bearbeitungsperimeter (aktueller Studienauftrag) einen ersten Projektwettbewerb. Man plante damals die Realisierung von neuen, flexibel gestalteten 56 Wohneinheiten für die Umsetzung der betreuten Wohnform im Alter. Nach dem Vorprojekt wurde die Kreditvorlage jedoch von der Mehrheit der Stimmberechtigten abgelehnt.

### 4.5. Studienauftrag 2017

Im Jahre 2017 wurde der zweite Studienauftrag durchgeführt. Die Aufgabenstellung war damals eine andere, ein Erweiterungsbau, der in zwei Etappen ausgeführt werden könnte, und die Sanierung der Bestandesliegenschaft.

Bei den Studienauftragsprojekten konnten verschiedene betriebliche Punkte nicht gelöst werden (effiziente Tiefgarage, optimale Wegführungen, Koordination Pflege, etc.), was sich auf hohe Betriebskosten ausgewirkt hätte.

Das heutige Projekt ist anders gelagert, es handelt sich um eine Pflegeeinrichtung und nicht mehr um «Wohnen im Alter». Weiter wurde die heutige Projektidee bei allen Standortgemeinden vorgestellt und erhielt durchgehend ein positives Echo. Auch über das aktuelle Projekt wird nach dem Studienauftrag und dem Bauprojekt durch die Stimmberechtigten der fünf Verbandsgemeinden abgestimmt, ein Restrisiko bleibt auch bei diesem Projekt.

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1. Baurechtliche Vorgaben

*Anwendbares Recht* Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen ([www.zhlex.zh.ch](http://www.zhlex.zh.ch)) sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen [6.1].

*Areal und Planungsperimeter* Der Studienauftrags-Perimeter liegt innerhalb der folgenden zwei Parzellen:

- Parzelle Nr. 1522 7'686 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 3013 4'400 m<sup>2</sup>

Eine Erweiterung über die Parzellengrenzen ist nicht vorgesehen.

Die beiden Parzellen befinden sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und gemäss Zonenordnung in der Zone für öffentliche Bauten Oe.

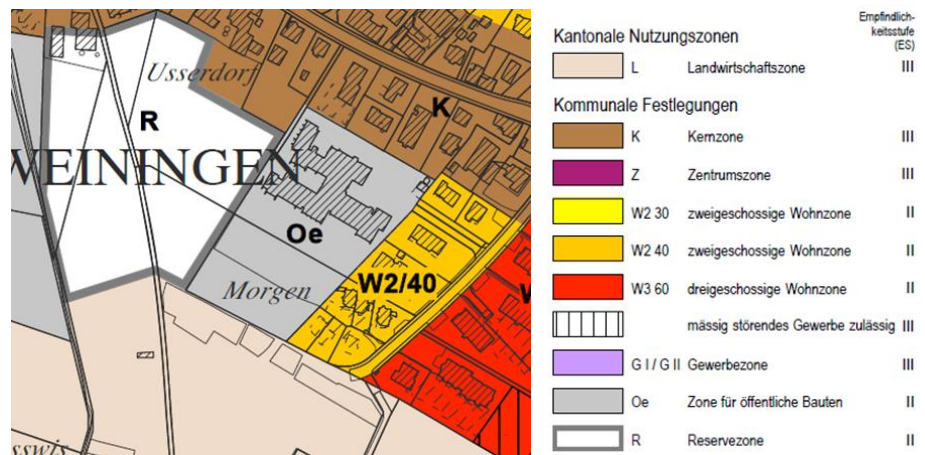


Abbildung 3: Auszug aus dem Zonenplan Weiningen, Genehmigung 25.06.2015

Die Bewilligungsfähigkeit für weitere Bauvorhaben ist anhand des Bau- und Zonenordnung gegeben. Die Nachbarparzellen sind den Zonen Wohnzone W2 40, der Kernzone (K), der Reserve-zone (R) sowie der Landwirtschaftszone (L) zugeordnet (siehe).

Fast das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Ao.

*Zusammenfassung der wichtigsten baurechtlichen Vorgaben*

Zone:	Zone für öffentliche Bauten
Vollgeschosse:	Frei
Ausnützungsziffer (AZ):	Frei
Gebäudehöhe:	Frei
Gebäuelänge:	Frei
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II
Gestaltungsplan:	Nein
Dachform:	Schrägdach
Abstellplätze:	Frei
Grenzabstände (min.):	Gemäss PBG Kt. ZH (III Abstände §260 ff.)

Gegen Wohnzone W2: 4.0 m (Sollte die Längsseite des Projektes gegen die Wohnzone sein, kommt der grosse Grenzabstand von 8 m zum Zuge)

Gegen Landwirtschaft L: 3.5 m

Gegen Reservezone R: 3.5 m

Die Abstandsvorschriften (Art. 43 ff) der Bau- und Zonenordnung sind einzuhalten

## 5.2. Generelle Rahmenbedingungen

*Etappierung* Es ist vorgesehen, zuerst den Neubau zu realisieren. Nach dem Umzug der Bewohner, wird die bestehende Liegenschaft zurückgebaut.

Es ist möglich, die Einstellhalle erst im Rahmen des Rückbaus der Bestandesliegenschaft fertig zu erstellen.

Es ist schemenhaft darzustellen, wie ein künftiger Erweiterungsbau an den Neubau angeschlossen werden könnte.

*Aufrechterhaltung des Betriebs* Das Neubauprojekt ist so zu konzipieren, dass der Betrieb des bestehenden Seniorenzentrums "Im Morgen" während der gesamten Bauphase aufrechterhalten werden kann und die Störungen möglichst geringgehalten werden. Es wird angestrebt, den Neubau ohne Provisorien bewältigen zu können.

*Brandschutz* Die Brandschutznorm (Ausgabe 2015) und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF sind zu beachten.

## 5.3. Erschliessung Gesamtareal

Die Erschliessung des Seniorenzentrums "Im Morgen" hat auch später, wie bisher, über den Zugang Püntentrasse zu erfolgen.

*Personenwagen* Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den VSS-Normen SN 640 291a. Die Parkplätze müssen der Komfortstufe B entsprechen, die Anzahl beträgt 125 wobei 100 davon in der 1-geschossigen Tiefgarage unterzubringen sind. 25 sollen sich oberirdisch in der Nähe und 2 vor dem Haupteingang befinden.

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

## 5.4. Rahmenbedingungen an den Neubau

*Gestalterisch* Eine sehr gute Einordnung ins Quartier wird gefordert. Aufgrund der Bauordnung und der politischen Haltung ist ein Schrägdach für den Neubau zwingend.

*Bewohnerzimmer* Sämtliche Bewohnerzimmer sollen eine Mindestgrösse von 35 m<sup>2</sup> aufweisen (Dementenzimmer = 30 m<sup>2</sup>). Die behindertengerechten Nasszellen sollen mindestens 6 m<sup>2</sup> gross sein. Die drei raumhohen Einbauschränke sollen nicht in die Zimmer vorstehen und sind in der Höhe auf 2 Meter zu unterteilen. Die Schränke dürfen das deckenmontierte Hebesystem nicht behindern. In den Obergeschosszimmern ist kein Balkon für die Zimmer geplant, ein grosses offenbares Fenster mit einer entsprechenden

Absturzsicherung ist vorzusehen (Französischer Balkon). Sollte die Dementenstation im Erdgeschoss geplant werden, sind die Fenster entsprechend auszuführen. Die Lichtführung ist sowohl am Tag wie auch bei Nacht besonderes zu beachten. Für nächtliche WC-Gänge soll das Licht den Boden blendfrei beleuchten.

Im 1. Obergeschoss sollen 2 x 2 Einzelzimmer mit einem Durchgang verbunden sein. Dies mit der Idee, dass pro Station zwei "Paar-Zimmer" angeboten werden können. Dem Schallschutz ist Rechnung zu tragen, damit diese auch den Ansprüchen bei Vermietung an Einzelpersonen gerecht werden.

Das Dachgeschoss (zwei Pflegestationen) des Neubaus wird eventuell in einer späteren Phase als "Studio für ältere Menschen" umgebaut. Im Entwurf soll dargestellt werden, wie die Bewohnerzimmer auf einfache Art in Studios (1 und 2-Zimmer) mit Wohnküche ausgebaut werden könnten.

*Deckenmontierte Hebesysteme* Sämtliche Bewohnerzimmer sind mit einem deckenmontierten Hebeseystem auszurüsten (siehe z.B. [www.guldmann.com](http://www.guldmann.com)). Die beiden Schienen können an der Wand oder Decke montiert werden, müssen jedoch die gesamte Länge der Bewohnerzimmer (inkl. Nasszellen) abdecken. Die Quertraversen und Hebevorrichtungen werden nur in den Zimmern eingesetzt wo der Bedarf vorhanden ist, die Möglichkeit muss jedoch in allen Zimmern gegeben sein.

*Aussenterrasse* Für jeweils zwei Pflegestation ist ein gemeinsamer Balkon oder eine Aussenterrasse einzuplanen. Diese Aussenfläche soll vom Speisesaal oder Gangbereich aus zugänglich sein und eine Grösse von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Beschattung ist Rechnung zu tragen.

*Dementenstation* Demenzen sind hirngorganische Krankheiten, die zu einem Verlust an geistigen Funktionen führen und Verhaltensauffälligkeiten zur Folge haben können. Die verloren gegangenen Funktionen werden, wenn möglich motorisch kompensiert, was sich in einem ausdauernden Bewegungsdrang äussern kann. Menschen mit schweren psychosozialen Behinderungen sollen segregativ, d.h. in einem räumlich abgetrennten Bereich betreut werden können. Ein dazu gehörender, natürlicher, räumlich ebenfalls abgetrennter Aussenbereich (Dementengarten) muss direkt, über zwei Ausgänge, aus der Dementenstation zugänglich sein. Es wird empfohlen die Dementenstation im Erdgeschoss anzuordnen.

Dementiell erkrankte Menschen halten sich nur selten in ihren Zimmern auf. Gemeinsame Bereiche hingegen werden sehr intensiv genutzt. Entsprechend sind die Zimmer (30 m<sup>2</sup>) kleiner zu halten. Dafür sind Bewegungsflächen sowie Aufenthaltsbereiche grosszügig, abwechslungsreich und in einer Art Rundlauf zu gestalten. Die Bewohner sollen sich in einer Endlosschleife frei bewegen können, Sackgassen sind deshalb zu vermeiden. Die Gänge sind mindestens 4 Meter breit und abwechslungsreich auszuführen. Die Dementenstation muss in zwei gleichgrosse Halbstationen abgetrennt werden können. Der Rundlauf soll für jede Halbstation alleine als auch in Verbindung der zwei Halbstationen funktionieren.

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

Bewohner von anderen Stationen des Gebäudes sollen beim Zugang in ihre Station nicht durch die Dementenstation laufen müssen.

*Freiraum* Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Dem neuen Park im Norden des Areals soll in genügendem Masse

Achtung geschenkt werden. Das Gesamtkonzept soll eine gute Anbindung an den Neubau und seine Nutzungen gewährleisten und auch arealintern fließende Übergänge vorsehen. Für die Gestaltung der Aussenräume ist die Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" ("Strassen - Wege - Plätze") zu beachten. Diese kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch) kostenlos bezogen werden. Tiere sind aus betrieblichen Gründen nicht erwünscht.

*Dementengarten* In Ergänzung zum allgemeinen Aussenraum ist ein Dementengarten von angemessener Grösse zu erstellen. Für an Demenz Erkrankte ist in der Bewegungs- / Unruhephase ein weglauf-gesicherter, geschützter Erlebnispark mit Endlosweg einzurichten. Der Dementengarten soll von der Dementenstation über zwei Ausgänge direkt erschlossen werden können. Idealerweise grenzt der Aussenbereich der Dementenstation nicht an denjenigen der restlichen Bewohner, oder er wird durch ein Hindernis wie Terrainsprung, Mauer oder Hecke klar abgetrennt. Ausserdem soll der Dementengarten aus Gründen der Diskretion nicht direkt von aussen einsehbar sein.

Der Aussenbereich ist als Garten mit Sitzgelegenheiten, Nischen und Begrünung zu gestalten, dabei ist besonders auf die Sicherstellung der Barrierefreiheit und die Begehrbarkeit der Wege mit Gehhilfen und Rollstühlen zu achten. Rampen sollen mit einem Gefälle  $\leq 6\%$  ausgeführt werden. Gefahrenquellen wie Stufen, Weiher, Bachläufe etc. sind zu vermeiden. Natürliche Elemente wie Tiere, Pflanzen, Wasser etc. sollen Sinnesindrücke ermöglichen, ohne dabei einen starken Reizeinfluss auszuüben. Der Dementengarten hat eine Grösse von mindestens 400 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

*Verpflegung* Die Verpflegung soll dezentral auf den einzelnen Stationen stattfinden, um die Bewohner qualitativ hochwertig ernähren zu können. Die Mahlzeiten werden in der Grossküche zubereitet. Danach werden sie auf Speisewagen auf die Satellitenküchen pro Station verteilt. Dort werden die Speisen gefertigt und können auf diese Weise den Bewohnern heiss serviert werden.

Der Speisesaal im Erdgeschoss soll eine gewisse Flexibilität aufweisen und beispielsweise für bunte Abende und andere Feierlichkeiten nutzbar sein. Er soll einen wohnlichen Charakter aufweisen. Der Raum soll über Tageslicht verfügen, den Bewohnern auch tagsüber als Aufenthaltsraum dienen und an einen Aussensitzplatz angeschlossen sein. Das öffentliche Café und die Aula sollen an den Speisesaal angrenzen und müssen nicht komplett abgetrennt sein, eine Durchgängigkeit für grössere Anlässe ist gewünscht. Vom Café aus sollen die Gäste Zugang zu einer Aussenterrasse erhalten.

*Erschliessung* Der Neubau soll über einen Bettenlift, 2 Personenlifte und einen Serviceaufzug verfügen. Die Liftanlagen sind so zu anzuordnen und abzutrennen, dass die Bewohner der Dementenstation nicht aus Versehen die Anlagen betreten können. Um mobilitätsbehinderten Bewohnerinnen und Bewohnern das Verlassen ihres Geschosses zu erleichtern, sollten Liftanlagen zentral angelegt werden, damit die Wege von allen Bewohnerzimmern möglichst kurz ausfallen. Die Feuerwehrrzufahrt ist gemäss Richtlinien sicherzustellen.

*Tiefgarage* Die Tiefgarage ist im Untergeschoss anzuordnen. Sie hat Platz zu bieten für 100 Autoabstellplätze und 5 Motorradabstellplätze. Des Weiteren kann der Veloabstellraum für 20 Velos in einem separaten, der Einstellhalle angeschlossenen Raum untergebracht werden. Logistikströme sollen nicht durch die Einstellhalle führen.

<i>Baumaterialien</i>	Die Auftraggeberin legt Wert auf die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und recyclebaren Baumaterialien mit einem tiefen Anteil an grauer Energie und geringen Treibhausgasemissionen. Die Verwendung von Holz wird begrüsst.
<i>Anlieferung</i>	Noch zu definieren -> Grösse Lage usw.
<i>Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik</i>	Der Neubau soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien voraus. Der Neubau hat dem Minergie-Standard zu entsprechen.
<i>Schutzraumbedarf</i>	Pro Patientenbett ist ein Schutzplatz vorgeschrieben. Für den Neubau sind demzufolge Schutzräume für 140 Personen zu planen. Die Planung des Schutzraumes hat nach den Technische Weisungen für spezielle Schutzräume zu erfolgen. (TWS 1982, Kap. 4 revidiert Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime 1. Januar 2012) (siehe Anhang [5.7]). Die Planung hat für einen "Vollausbau" zu erfolgen. Die Ausführung hingegen nur für den "Grundausbau". Es sind lediglich die Komponenten gemäss "Grundausbau" zu installieren. Der Schutzraum kann in Friedenszeiten als Lager genutzt werden und soll geeignete Funktionen aus dem Raumprogramm aufnehmen. Im Plan ist die Nutzung in Friedenszeiten darzustellen.
<i>Investitionskosten</i>	In einer Machbarkeitsstudie wurden die Investitionskosten inkl. Einstellhalle, Park und Rückbau (BKP 1 - 5; inkl. MwSt.) auf CHF 45.5 Mio. geschätzt. Dieser Betrag ist bei der Planung zu berücksichtigen und ist als Obergrenze anzusehen.

## 6. Schlussbestimmungen

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

Weiningen, 23.05.2019, das Preisgericht:

Mario Okle

Arthur Etter

René Brüggemann

Hans-Peter Stöckl

Andreas Gabi

Peter Mohr

Christoph Kaech

Mauritius Carlen

Anja Bandorf

Manfred Durrer

Andreas Hug