

NEUBAU PFLEGEZENTRUM NIDELBAD IN RÜSCHLIKON

DIAKONIE NIDELBAD
PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN
PROGRAMM – JULI 2019

AUSZUG PRÄQUALIFIKATION

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Diakonie Nidelbad, Rüschlikon

Inhalt/Redaktion:
Ina Schmid, planzeit GmbH
Martin Schmid, planzeit GmbH

Fotos:
planzeit GmbH

Zürich, 11. Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

01	ÜBERBLICK	5
02	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	6
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	7
2.2	Ausschreibende Stelle	7
2.3	Grundlagen und Rechtsweg.....	7
2.4	Programmpräzisierungen.....	7
2.5	Teilnahmeberechtigung.....	7
2.6	Preisgeld und Entschädigungen.....	7
2.7	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung.....	8
2.8	Konditionen Planerleistungen	8
2.9	Eigentums- und Urheberrechte	8
2.10	Bekanntmachung der Ergebnisse	8
2.11	Termine Präqualifikation und Wettbewerbsverfahren	9
03	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	10
3.1	Teilnahmeberechtigte Teams.....	10
3.2	Auswahl der teilnehmenden Teams	10
3.3	Eignungskriterien Präqualifikation	10
3.4	Ablauf und Termine Präqualifikation	11
3.5	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	11
3.6	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	11
04	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	12
4.1	Preisgericht, Experten und Vorprüfung	12
4.2	Beurteilungskriterien.....	12
4.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen	13
4.4	Einzureichende Unterlagen	13
4.5	Art der Darstellung	13
4.6	Ablauf und Termine Projektwettbewerb.....	14
05	AUSGANGSLAGE, AUFGABEN UND ZIELE	15
5.1	Portrait Bauherrschaft	15
5.2	Das Areal der Diakonie Nidelbad in Rüschlikon	15
5.3	Schutzobjekte auf dem Areal	15
5.4	Ausgangslage	16
5.5	Fotos Areal und Umgebung	18
5.6	Perimeter	20
5.7	Situation auf dem Perimeter.....	21
5.8	Strategie und Zielgruppe Pflegezentrum Nidelbad	22
5.9	Aufgabe.....	24
5.10	Freiraum.....	24

5.11	Baumbestand.....	25
5.12	Ziele	25
o6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26

01 ÜBERBLICK

BAUHERRSCHAFT	<p>Oberhalb von Rüschlikon – inmitten von Grün – liegt das Pflegezentrum Nidelbad. Die «Diakonie Nidelbad» ist ein Verein, bestehend aus einer Kommunität und verschiedenen Betrieben. Der Verein bezweckt die Ausübung diakonisch-gemeinnütziger Tätigkeiten, unter anderem die stationäre Pflege und Betreuung.</p> <p>Das Areal der Diakonie in Rüschlikon ist über die Jahre sehr heterogen gewachsen. Es soll zukünftig um weitere Nutzungen ergänzt und besser ausgenutzt werden. Neben der Pflege, sind in einer weiteren Etappe hindernisfreie Wohnungen mit entsprechenden Infrastrukturen angedacht.</p>	
AREAL	<p>Auf den Grundstücken mit den Kat.-Nummern 4997 und 5192 der Gemeinde Rüschlikon befinden sich heute auf insgesamt ca. 31'600 m² das Pflegezentrum Nidelbad mit einem Gästehaus, einer Kinderkrippe, einer Gärtnerei und weiteren Betrieben, sowie mehreren Wohnbauten. Die Parzelle 4997 liegt in der W3 und die Parzelle 5192 in der W2B. Im Hauptgebäude des Pflegezentrums befinden sich zurzeit etwa 110 stationäre Pflegeplätze in 55 Zimmern.</p>	
AUFGABE	<p>Als nächster Erneuerungsschritt soll das Pflegezentrum rückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Es soll ein Angebot mit 90 Betten in den drei Bereichen Langzeitpflege, Demenzpflege und Postakutpflege geschaffen werden.</p>	
VERFAHREN	<p>Das Wettbewerbsverfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es wird ein anonymer, selektiver Projektwettbewerb mit 8 Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Für das Verfahren gilt die Ordnung SIA 142. Es wird eine Preisgeldsumme von 165'000.- CHF (excl. MwSt.) ausbezahlt.</p>	
TERMINE	<p>Ausschreibung</p> <p>Präqualifikation</p> <p>Benachrichtigung teilnehmende Teams</p> <p>Ausgabe Unterlagen, Arealbesichtigung</p> <p>Eingabe Fragen bis am</p> <p>Beantwortung Fragen bis am</p> <p>Abgabe Wettbewerbsbeiträge</p> <p>Abgabe Modell</p> <p>Jurierung</p>	<p>12. Juli 2019</p> <p>10. September 2019</p> <p>13. September 2019</p> <p>01. Oktober 2019</p> <p>23. Oktober 2019</p> <p>06. November 2019</p> <p>31. Januar 2020</p> <p>21. Februar 2020</p> <p>März/ April 2020</p>
ZIELE	<ul style="list-style-type: none">• Eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Anlage mit vielfältig nutzbaren Freiräumen.• Eine sensible Einordnung in den Bestand mit einem überzeugenden Zusammenspiel von Architektur und Freiraum.• Ein zukunftsweisendes Pflegeangebot mit effizienten Grundrissen, mit welchen das Raumprogramm und die formulierten betrieblichen Anforderungen bestmöglich umgesetzt werden.• Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, welche die Kostenvorgaben einhalten, ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen aufweisen sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleisten.• Ein wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiges Projekt mit hohen Zielsetzungen im Bereich der Energieeffizienz.	

O2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN



AUSSCHNITT ÜBERSICHTSPLAN MIT ROT MARKIERTEM PROJEKTPERIMETER



ÜBERSICHTSPLAN MIT ROT MARKIERTEM BESTEHENDEN PFLEGEZENTRUM
(WIRD RÜCKGEBAUT)

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Diakonie Nidelbad veranstaltet einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Architekten und Landschaftsarchitekten, um Vorschläge für Ersatzneubauten für ein neues Pflegezentrum zu erhalten. Im Rahmen der Präqualifikation nimmt das Preisgericht aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen eine Selektion nach Eignung vor. Es werden 8 Bewerbertteams zur Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Davon kann ein Team ein Nachwuchsbüro sein. Mehrfachteilnahmen seitens Landschaftsarchitekten am Wettbewerbsverfahren sind nicht zulässig.

Das Preisgericht wird ein Projekt zur Weiterbearbeitung beziehungsweise zur Ausführung empfehlen.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung. Das Preisgericht kann bei Nichterreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird dem Aufwand entsprechend separat pauschal entschädigt.

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Diakonie Nidelbad:

planzeit GmbH

Ina Hirschbiel Schmid

Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

044 201 37 75, ina.schmid@planzeit.ch, www.planzeit.ch

2.3 Grundlagen und Rechtsweg

Der Projektwettbewerb untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Für den Projektwettbewerb gilt die Ordnung SIA 142.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Horgen, anwendbar ist Schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

2.4 Programmpräzisierungen

Die Veranstalterin behält sich vor, zwischen der Präqualifikationsphase und der Ausgabe des Projektwettbewerbs und bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.5 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus:

- Architekten
- Landschaftsarchitekten

2.6 Preisgeld und Entschädigungen

Für Preise, allfällige Ankäufe und Entschädigungen wird eine Preisgeldsumme von 165'000.- CHF (excl. MwSt.) ausbezahlt.

Davon erhält jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt eine pauschale Entschädigung von je CHF 10'000.— (excl. MwSt.).

2.7 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der Diakonie Nidelbad. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen.

2.8 Konditionen Planerleistungen

Architektur-/ Landschaftsarchitekturleistungen

Es ist geplant, die Planungsleistungen als Generalplanermandat zu beauftragen.

Eine Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung oder die separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Auftrag für das siegreiche Planungsteam umfasst dann mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 102, resp. 64.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 105. In diesem Fall wird dem siegreichen Team zusätzlich folgende Entschädigung bezahlt: Gesamtpreissumme mal Prozentsatz der nicht beauftragten Teilleistungen (gemäss SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, Ausgleich Teilleistungen).

Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/105

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

- Koeffizienten $Z_1=0.062$, $Z_2=10.58$ (SIA-Werte für das Jahr 2017)
- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
Architektur $n=1.1$ $r=1.0$
Landschaftsarchitektur $n=1.1$ $r=1.0$
Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundenansatz $h=CHF\ 135.00$ (excl. MwSt.)
- Zuschlag Generalplanermandat: 5% auf das Honorar der zu koordinierenden Fachplanerleistungen

Weitere Fachplaner

Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung der Fachplaner bleibt der Auftraggeberin ausdrücklich vorbehalten. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 103/108 abgerechnet.

2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

2.10 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden durch das Preisgericht in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und nach Abschluss des Verfahrens während mindestens 10 Tagen öffentlich ausstellen.

2.11 Termine Präqualifikation und Wettbewerbsverfahren

	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung im TEC21	12. Juli 2019		Ausgabe 27-28/2019
Abgabe Bewerbungsunterlagen	23. August 2019		
Sitzung Präqualifikation	10. September 2019		
Benachrichtigung an teilnehmende Teams	13. September 2019		
Ausgabe Unterlagen/ Arealbesichtigung	01. Oktober 2019	10.00	Treffpunkt Glockenturm vis-à-vis Pflegezentrum
Einreichung Fragen	23. Oktober 2019	16.00	anonym per Post an planzeit
Beantwortung Fragen	06. November 2019	16.00	per Mail mit Rückbestätigung
Abgabe Pläne	31. Januar 2020	16.00	anonym bei planzeit
Abgabe Modelle	21. Februar 2020	16.00	anonym bei planzeit
Beurteilung	März/ April 2020		

03 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

3.1 Teilnahmeberechtigte Teams

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus:

- Architekten
- Landschaftsarchitekten

Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Teams der Teammitglieder aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig.

Die Federführung liegt bei den Architekten. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist möglich. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/ Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams.

Die selektionierten Teams können sich mit weiteren Fachdisziplinen (Baumanagement/ Bauingenieurwesen/ Gebäudetechnik/ Bauphysik) bis zum Start Projektwettbewerb verstärken.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

3.2 Auswahl der teilnehmenden Teams

Für die Zulassung der Teilnahmeanträge zur Beurteilung müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnete Verfasserangaben

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Preisgericht. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt 8 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen.

3.3 Eignungskriterien Präqualifikation

- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität
- Projektierungs- und Ausführungskompetenz: Beurteilt wird die Kompetenz, funktionale und nachhaltige Bauten in hoher städtebaulicher, architektonischer/ landschaftsarchitektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen.

Nachwuchsteam

Das Preisgericht behält sich vor ein Nachwuchsteam zur Teilnahme am Projektwettbewerb einzuladen. Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden.

Eine Bewerbung als Nachwuchsarchitekturbüro muss folgende zwei Bedingungen kumulativ erfüllen:

- Das Alter der geschäftsführenden Personen des Architekturbüros darf maximal 40 Jahre sein.
- Das Architekturbüro darf erst seit dem 1. Januar 2015 bestehen (max. 5 Jahre).

Teams, die sich als Nachwuchs bewerben, müssen dieses bei der Selbstdeklaration vermerken. Im Falle einer Auftragserteilung behält sich die Auftraggeberin vor, die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung in Absprache mit dem Auftragnehmer einem in diesem Bereich ausgewiesenen Büro zu übertragen.

3.4 Ablauf und Termine Präqualifikation

Bezug Unterlagen

Ab 12. Juli 2019 können die Ausschreibungsunterlagen auf www.planzeit.ch/downloads heruntergeladen werden.

3.5 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

- Programmauszug Projektwettbewerb
- Selbstdeklaration Architektur
- Selbstdeklaration Landschaftsarchitektur

3.6 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Verfasserangaben

Die Teams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten haben für jedes Teammitglied eine separat ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration mit dem Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit einzureichen. Nachwuchsbüros müssen sich als solche in ihrer Selbstdeklaration ausweisen.

Referenzprojekte (A3 quer, einseitig)

Für den Fachbereich Architektur sind zwei A3-Seiten quer mit zwei Referenzen, vorzugsweise im Bereich Alterseinrichtungen, Pflegebauten, Gesundheitsbauten oder von Projekten vergleichbarer Komplexität abzugeben. Dabei sollte mindestens eine Referenz von geplanten und/ oder realisierten Bauten sein.

Für den Fachbereich Landschaftsarchitektur sind zwei A3-Seiten quer mit Referenzen von geplanten und/ oder realisierten Freiraumarbeiten vergleichbarer Komplexität abzugeben. Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Eingabe der Bewerbungen

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und in einer verschlossenen Mappe/ Umschlag mit dem Vermerk **«Neubau Pflegezentrum Nidelbad»** bis am **23. August 2019** einzureichen. Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung **nicht** massgeblich. Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Verantwortung für die rechtzeitige Eingabe liegt bei den Bewerbern.

planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:
10.00–12.00
14.00–16.00
(7. Obergeschoss; Lift vorhanden)

O4 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

4.1 Preisgericht, Experten und Vorprüfung

Sachjury:

- Moritz Gautschi, Geschäftsleiter
- Cécile Hanhart, Zentrumsleitung
- Rebekka Gautschi, Verwaltungsrat
- Joachim Kult, Leiter Immobilien und Infrastruktur
- John R. Decker, Präsident des Verwaltungsrates (Ersatz)

Fachjury:

- Dalila Chebbi, Chebbi Thomet Bucher Architektinnen (Vorsitz)
- Alain Roserens, Baumann Roserens Architekten
- Serge Fayet, Hemmi Fayet Architekten
- Cyrill Bischof, Architekt, Beratung des Verwaltungsrates
- Katja Albiez, Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten
- Cyril Kramer, Stutz Bolt Partner (Ersatz)

Experten (ohne Stimmrecht):

- Stefan Fleischhauer, PBK, Projektökonomie
- Andreas Suter, Ingenieurbüro für Akustik, Lärm
- David Baer, vitalba GmbH

Vorprüfung und Sekretariat:

- Ina Schmid, planzeit GmbH
- Martin Schmid, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Experten und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

4.2 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Erschliessung

Funktionalität

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen, Qualität der Grundrisse
- Nutzungsqualität der Pflegebereiche
- Gebrauchswert der Anlage

Wirtschaftlichkeit

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit bei Gebäuden und Umgebung

4.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

- 01 Programm Projektwettbewerb inkl. Raumprogramm, in Papier und digital .pdf
- 02 Katasterplan mit Werkleitungskataster und Höhenlinien, digital .pdf/.dxf/.dwg
- 03 Wettbewerbsperimeter für Neubau und Freiraumgestaltung
- 04 Teilnahmeformular als pdf- und als word-Dokument
- 05 Tabelle Raumprogramm als excel-Dokument
- 06 Mengenblatt nach SIA 416 als pdf- und als excel-Dokument
- 07 Planunterlagen Bestandesbauten auf Areal, .pdf
- 08 Grobkonzept Betrieb Pflegezentrum Nidelbad, .pdf
- 09 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon, .pdf
- 10 Lärmgutachten, digital, .pdf
- 11 Genereller geologisch-geotechnischer Bericht, digital, .pdf
- 12 Baumkatasterplan, digital, .pdf
- 13 Modell 1:500 mit städtebaulich relevanter Umgebung (60 x 90 cm)

4.4 Einzureichende Unterlagen

Plansatz 2-fach, 6 Blätter DIN A0 Querformat mit:

1. Situationsplan 1:500 mit dem projektierten Gebäude (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept zu Quartieranbindung, Freiräumen und Erschliessung (Freiraumperimeter). Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten.
2. Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die gesamte Umgebung des Bauungsperimeters darzustellen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. Die erforderlichen Schächte für die Gebäudetechnik sind darzustellen. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
3. Darstellung eines Zimmertyps mit Nasszelle im 1:20 mit eingetragenen Bewegungsflächen sowie mit Möblierungsvorschlägen. Darstellung der Wandabwicklung.
4. Fassadenschnitt mit Fassadenansicht 1:50, vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projekts Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
5. Nachvollziehbare Aufstellung GF/aGF/HNF/NNF/GRZ und Kubatur nach SIA 416 mit Flächenschemen und tabellarisch separat auf DIN A4. Bezugsmengen für Prüfung Kosten/ Nachhaltigkeit zusammenstellen.
6. Verkleinerungen der Planunterlagen auf DIN A3, zweifach.
7. Erläuterungsbericht auf den Plänen zur städtebaulichen Situation, zum Freiraumkonzept, zum Erschliessungskonzept, zur Architektur, zur Konstruktion, zur Materialisierung und zum Brandschutz.
8. Ausgefüllte Vorlage des Teilnahmeformulars sowie Einzahlungsschein.
9. USB-Stick mit PDF-Dateien vom kompletten Plansatz sowie Mengenblatt als excel-Datei zur Vorprüfung und Dokumentation.

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

4.5 Art der Darstellung

Für die Abgabe des Projektwettbewerbs ist das Blattformat A0 (84 x 120 cm) Querformat verbindlich. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platz sparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben). Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Die Projekte sind in Mappen oder Rollen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem gleichen Kennwort zu bezeichnen.

4.6 Ablauf und Termine Projektwettbewerb

Die Begehung mit Projekterläuterung findet am **Dienstag, 01. Oktober 2019, um 10 Uhr** statt.

Treffpunkt ist der Glockenturm vis-à-vis vom Pflegezentrum auf Areal Diakonie Nidelbad in Rüschlikon.

An diesem Termin werden sämtliche Unterlagen und das Modell zum Projektwettbewerb abgegeben. Die Teilnahme ist obligatorisch.

Fragenbeantwortung

Fragen zum Verfahren und Inhalt des Programms können **anonym, schriftlich per Post bis Mittwoch, 23. Oktober 2019 (16 Uhr; Poststempel nicht massgebend)** gestellt werden.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail spätestens bis **06. November 2019, 16 Uhr** zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Postadresse

planzeit GmbH
Ina Hirschbiel Schmid
Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich

Abgabe der Pläne

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die abzugebenden Unterlagen (Pläne, Dokumente, Modell etc.) sind mit der Aufschrift **«Pflegezentrum Nidelbad»** und einem **Kennwort** zu versehen. Die Wettbewerbsteilnehmer müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss des Verfahrens. Die digitalen Daten werden für die Vorprüfung und zur Dokumentation der Projekte benötigt. **Abgabe der Planunterlagen bis Freitag, 31. Januar 2020, (16 Uhr; Poststempel nicht massgebend)**

Abgaben per Post oder direkt:

planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:

10.00–12.00
14.00–16.00
(7. Obergeschoss; Lift vorhanden)

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen Kennwort wie die Pläne bis **Freitag, 21. Februar 2020, bis 16.00 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle abzugeben. Bitte am Abgabetag Hinweis im Erdgeschoss beachten.

05 AUSGANGSLAGE, AUFGABEN UND ZIELE

5.1 Portrait Bauherrschaft

Die Diakonie Nidelbad wurde 1908 gegründet, der ursprüngliche Gedanke der Diakonie «Dienste am Nächsten» ist bis heute das Kerngeschäft der Diakonie – die Pflege und Betreuung von Menschen mit ihren individuellen Bedürfnissen – geblieben.

Das historische Gästehaus Nidelbad in Rüschlikon ist ein Ort der Begegnung und bietet in verschiedenen Räumlichkeiten Möglichkeiten für die unterschiedlichsten Veranstaltungen. Die Diakonie betreibt auch eine Kinderkrippe und eine Gärtnerei auf dem Areal.

5.2 Das Areal der Diakonie Nidelbad in Rüschlikon

Das Areal der Diakonie in Rüschlikon mit insgesamt ca. 31'600 m² soll zukünftig um weitere Nutzungen ergänzt und besser ausgenutzt werden. Die heterogen gewachsene Bebauung soll in mehreren Etappen zum Teil restauriert und zum Teil durch Neubauten ersetzt werden. Neben der Pflege sind hindernisfreie Wohnungen mit entsprechenden Infrastrukturen angedacht.

Dazu wurde im Jahr 2018/2019 in einem Workshopverfahren eine Arealentwicklung von der Bauherrschaft mit planzeit GmbH erarbeitet, um das Potential des Areals auszuloten und Optionen für zukünftige Nutzungen zu diskutieren. Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Prozess sind in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen.

Im vorliegenden Wettbewerbsprogramm werden die Leistungen zur Planung und Realisierung des Neubaus Pflegezentrum mit einem erweiterten Perimeter zur Freiraumgestaltung ausgeschrieben.

Zusammenfassung der Etappen Arealentwicklung mit baulichen Massnahmen

Etappe 1: Neubau Pflegezentrum gemäss «Pflegestrategie 2024» und Gestaltung Freiraum ganze Zone W3.

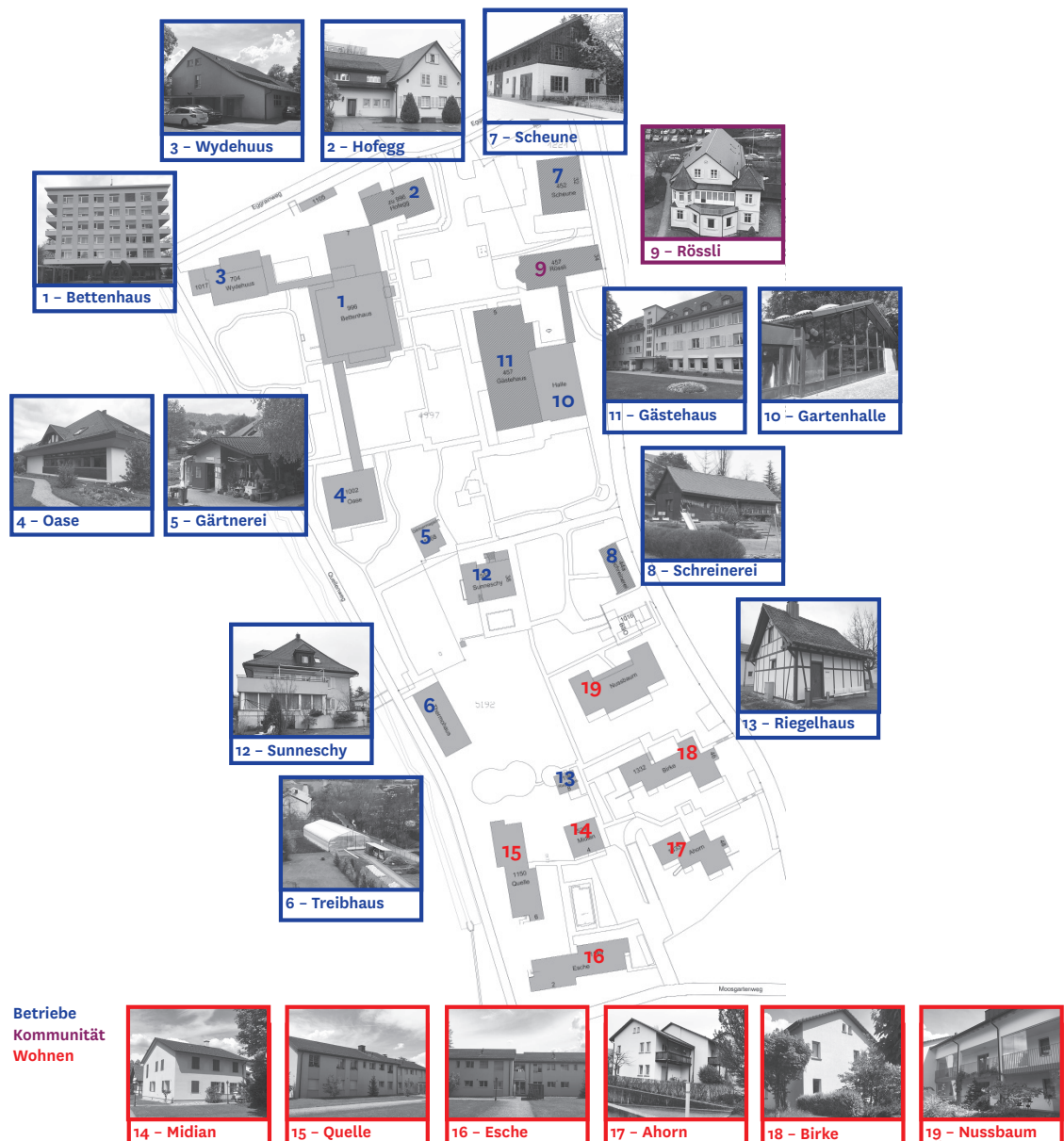
Etappe 2: Umbau Bestandesbauten in der Zone W3

Etappe 3: Neubauten Wohnen in der Zone W2

Etappe 4/5: Ersatzneubauten Wohnen und Kinderkrippe in der Zone W2, südliches Areal

5.3 Schutzobjekte auf dem Areal

Es ist darauf zu achten, dass durch die baulichen Massnahmen für Neubauten und Neugestaltungen im Freiraum, die unter Schutz gestellten Bau- und Anlageteile nicht gefährdet oder zerstört werden. Für Bauten und Anlagen im Nahbereich von Schutzobjekten wird eine gute Einordnung verlangt.



ÜBERSICHT ZUM BESTAND IMMOBILIEN AUF DEM AREAL DIAKONIE NIDELBAD IN RÜSCHLIKON

5.4 Ausgangslage

Das Bettenhaus der Diakonie Nidelbad wurde im Jahr 1967 eröffnet. Ursprünglich beabsichtigte die Bauherrschaft eine Sanierung des sechsgeschossigen Baukörpers, um den baurechtlichen Vorteil des Bestandschutzes nutzen zu können. Zu dieser Absicht wurden im Jahr 2018 Sanierungskonzepte in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Darin zeigte sich, dass die Eingriffe in die Substanz sehr tiefgreifend wären und unverhältnismässig gegenüber dem Vorteil des Bestandesschutzes.

Die «Pflegestrategie 2024» führte zur Entscheidung für einen Ersatzneubau, bzw. aus baurechtlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich zu mehreren Ersatzneubauten. Eine Studie im Rahmen der Arealentwicklung untersuchte Möglichkeiten für Ersatzneubauten. Die neuen Bauten für Pflege sollen im Nordwesten des Areals angeordnet werden. Für den ersten Erneuerungsschritt auf dem Areal werden einige Gebäude rückgebaut (siehe Plan unter 5.7).



**ZUKÜNFTIGE VERTEILUNG DER NUTZUNGEN AUF DEM AREAL
(SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER NEUEN PFLEGEBAUTEN UND NEUEN WOHNBAUTEN)**

In einer zweiten Etappe sollen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf dem Areal saniert und zum Teil umgenutzt werden. Für die Scheune, an der Säumerstrasse im Nordosten des Areals, gibt es Ideen, einen Blumen- bzw. Hofladen einzurichten.

Das Rössli wird weiterhin der Ort der Gemeinschaft auf dem Areal sein.

Eine lebendige Mitte soll im heutigen Gästehaus entstehen. Dort werden in den oberen Geschossen Büroräume für die Verwaltung organisiert. Eventuell sind vermietbare Räume für Therapie und Praxen vorgesehen. Es sollen auch Räumlichkeiten für Aktivierung/ gemeinsames Kochen für BewohnerInnen vom Pflegezentrum und aus dem Quartier vorgesehen werden. Der Weg über den Hof ist möglich, da der Teilnehmerkreis einer solchen Gruppe entsprechend mobil ist. Im Erdgeschoss soll ein Restaurant mit Bistro-Charakter mit Platz für ca. 40 Personen eingerichtet werden. Das Gastroangebot auf dem Areal soll zukünftig eher als ergänzendes Angebot zum Kernangebot – Pflege, Wohnen, Betreuung, Gemeinschaft – sein.

5.5 Fotos Areal und Umgebung



ZUFAHRT ZUM AREAL NIDELBAD



BESTEHENDES PFLEGEZENTRUM MIT VOR-
PLATZ



BLICK RICHTUNG OSTEN ZUM ZÜRICHSEE



BLICK NACH SÜDEN ÜBERS AREAL



GÄSTEHAUS DER DIAKONIE



BESTAND PFLEGEZENTRUM WIRD RÜCKGE-
BAUT



BLICK IN DEN PARK



BLUTBUCH IM INVENTAR BÄUME



KOMMUNITÄTSHAUS RÖSSLI



SCHEUNE WIRD ZUKÜNFTIG UMGENUTZT



**SCHULHAUS CAMPUS MOOS VON E2A
ARCHITEKTEN**

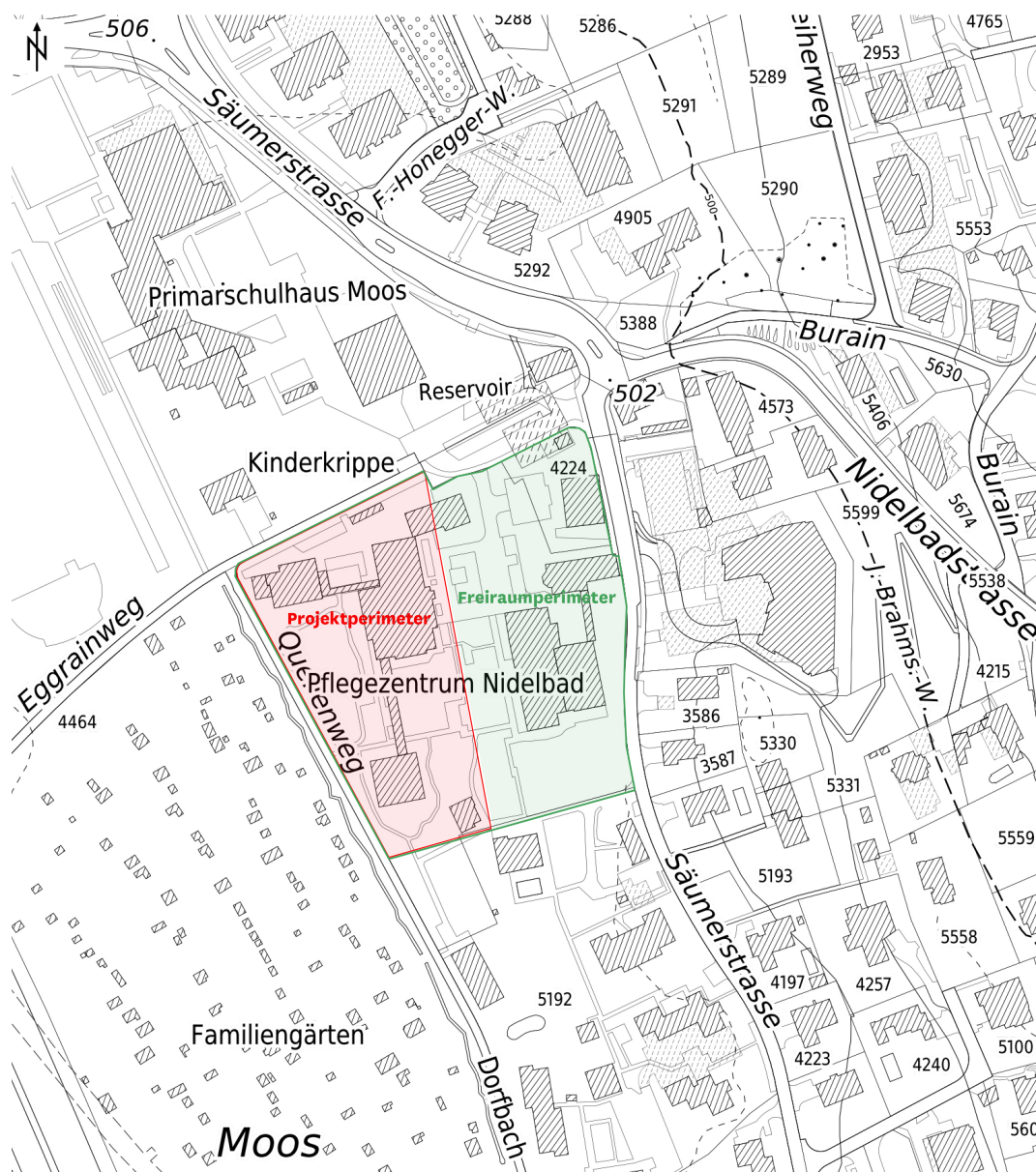


**EGGRAINWEG AN DER NÖRDLICHEN PARZEL-
LENGRENZE**



**QUELLENWEG AM DORFBACH AN DER
WESTLICHEN PARZELLENGRENZE**

5.6 Perimeter



ÜBERSICHTSPLAN MIT WETTBEWERBSPERIMETER

Der **Projektperimeter** (rot markierte Fläche) hat eine Fläche von ca. 8'500 m². Er liegt nordwestlich auf dem Areal der Diakonie Nidelbad und grenzt im Westen an das Areal mit den Familiengärten, dazwischen der Quellenweg mit dem Dorfbach. Im Norden wird er vom Eggrainweg begrenzt und das Schulgelände des Primarschulhauses Moos schliesst sich an. Alle auf dem Projektperimeter stehenden Gebäude werden rückgebaut.

Der **Freiraumperimeter** umfasst zusätzlich (grün markierte Fläche) noch die nordöstliche Fläche des Areals und hat insgesamt eine Fläche von ca. 16'750 m². Auf dem Freiraumperimeter stehen die Scheune, das Rössli und das Gästehaus mit Gartenhalle. Diese Gebäude wurden 2019 ins kommunale Inventar aufgenommen und bleiben bestehen. Die Gebäude werden in einer nächsten Etappe saniert und zum Teil umgenutzt.

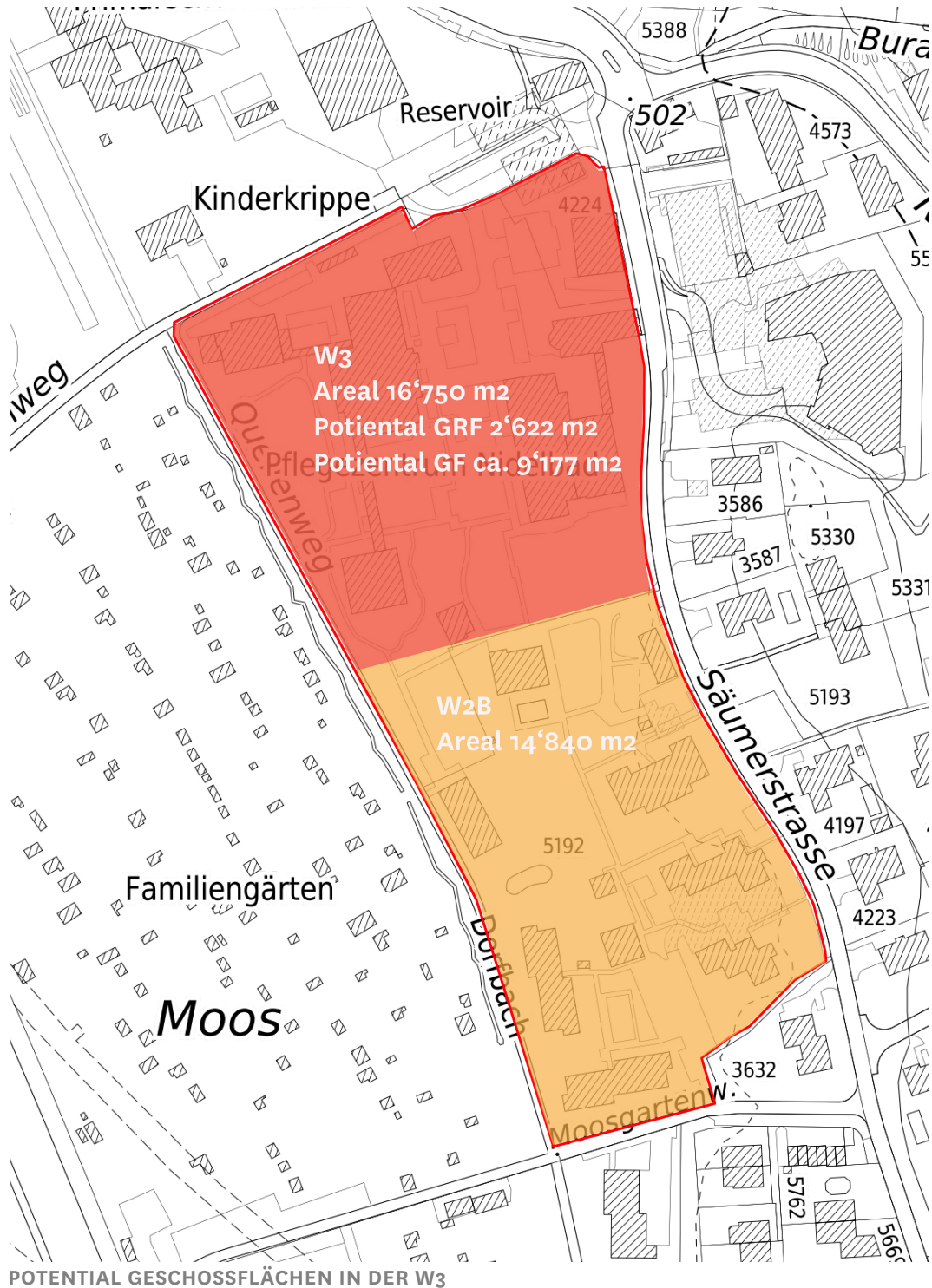
5.7 Situation auf dem Perimeter



SITUATION MIT ABBRUCH VON GEBÄUDEN (GELB MARKIERT) AUF PROJEKTPERIMETER FÜR ERSTE ETAPPE AREALENTWICKLUNG

Das **Potential der Geschossflächen für Neubauten** ist wie folgt:

Die maximal mögliche überbaubare Grundfläche ermittelt sich gemäss BZO anhand der Überbauungsziffer für Hauptgebäude. Für die Zone W3 beträgt diese 25 %, während sie für die Zone W2B 20% beträgt. Maximale zulässige überbaubare Grundfläche für W3 ist 4'188 m². Subtrahiert man die Grundflächen der weiterhin bestehenden Gebäude von der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche, erhält man die potentielle Grundfläche für Neubauten (GRF 2'622 m²). Für die Annahmen der maximalen (oberirdischen) Geschossflächen wurden die ermittelten potentiellen Grundflächen in der Zone W3 mit 3,5 multipliziert. Daraus resultieren maximale Geschossflächen (GF) für die Zone W3 von ca. 9'177 m².



5.8 Strategie und Zielgruppe Pflegezentrum Nidelbad

Im Pflegezentrum werden auch Menschen im Anschluss an einen Spitalaufenthalt oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt gepflegt. Somit ist der Aufenthalt in einem Pflegezentrum nicht nur der Aufenthaltsort für die letzte Lebensphase. Ein Teil der Zielgruppe wird mit pflegerischer und therapeutischer Unterstützung wieder nach Hause zurückkehren. Als ideale soziale Einheit werden Patienten- Bewohnergruppen von je 10 Personen organisiert. Als ökonomisch interessante Organisationseinheit soll ein Team für 30 Patienten/ Bewohner eingeteilt werden.

Seit vielen Jahren ist im Pflegezentrum Rüschlikon die Postakutpflege etabliert. Im neuen Pflegezentrum sollen 30 Betten für die Postakutpflege entsprechend eingerichtet werden. Weitere 30 Betten sind für Menschen mit Demenz vorgesehen. Dabei soll das Areal mit Park optimal in das Angebot miteinbezogen werden und als Standortvorteil genutzt werden. Weitere 30 Betten sind für die allgemeine Pflege vorgesehen. Das Betriebskonzept und Raumkonzept basiert auf der «Pflegestrategie 2024» der Diakonie Nidelsbad und wurde in Zusammenarbeit mit der vitalba GmbH erarbeitet (*siehe auch Betriebskonzept als Anlage 07 zum Wettbewerbsprogramm*).

Das Pflegezentrum ist nicht nur ein wichtiger Arbeitgeber und eine wichtige Ausbildungsstätte im Gesundheitsbereich der Region. Durch den Betrieb von spezialisierten Demenzwohngruppen und von Pflegegruppen für Postakutpflege ist das Pflegezentrum ein Kompetenzzentrum für spezialisierte Pflegeangebote.

Das Haus wird folgende Bereiche betreiben:

- Allgemeine Langzeitpflege, spezialisierte Postakutpflege, spezialisierte Pflege von Demenzbetroffenen
- In den Demenzbereich integrierte Tagesstättenplätze
- Physio-, Ergo- und Aktivierungstherapie sowie Komplementärleistungen wie Coiffeur und Podologie
- Verwaltung
- Hauswirtschaft/ Hotellerie/ Wäscherei/ Haustechnik
- Cafeteria
- Mahlzeitendienst und weitere Serviceleistungen nach aussen
- Beratungsangebote für Dienstleistungen im Alter
- Evtl. eine integrierte Arztpraxis

Da in den Bereichen für Demenzpflege und allgemeine Langzeitpflege Mehrzweckräumlichkeiten für die Aktivierung/ Animation der BewohnerInnen vorhanden sind, können in diesen auch externe Personen für mehrere Stunden pro Tag aufgenommen werden, falls sich ein entsprechender Bedarf abzeichnet. Eine eigenständige Tagesstätte wird nicht geführt.

Obwohl in allen Bereichen des Pflegezentrums beeinträchtigte Personen leben, haben diese doch auch grundsätzliche Bedürfnisse und Ansprüche an die Wohnlichkeit. Diese beziehen sich nicht nur auf den Innen-, sondern auch auf den Aussenraum.

Während Innenräume zwar eine optimale Pflegeorganisation unterstützen sollen, sind sie doch – insbesondere innerhalb der Pflegewohngruppen – auch als Wohnräume zu verstehen, die eine den Wahrnehmungs- und Alltagsbedürfnissen angepasste Wohnatmosphäre und persönliche Intimität gewährleisten müssen.

Der Aussenraum mit der Parkanlage ist als enormer Standortvorteil zu gewichten. Die BewohnerInnen des Pflegezentrums sowie deren Angehörige und Besucher müssen die Parkanlage soweit möglich barrierefrei und einfach betreten und benutzen können. Sicherungsanlagen, die aus Sicherheitsbedürfnissen der BewohnerInnen notwendig sind, sollen möglichst niederschwellig sein.

5.9 Aufgabe

Auf dem Projektperimeter sollen die bestehenden Gebäude rückgebaut werden.

Das vorgegebene Raumkonzept mit 90 Betten und Infrastruktur kann aus baurechtlichen Rahmenbedingungen, wegen Geschoss- und Längenbeschränkung, nicht in einem Gebäude realisiert werden. Daher wird das Raumprogramm auf mindestens zwei Gebäude verteilt werden. Ein Haus für Demenzbetroffene sowie einem Haus für allgemeine Langzeitpflege und Postakutpflege. Das Haus für Demenzpflege hat idealerweise einen hohen Anteil an bodennahen Wohnbereichen mit frei zugänglichem Freiraum. Die Plätze für Langzeitpflege und Postakutpflege können in einem Gebäude zusammengefasst werden. Es wird in jedem Pflegebereich von einer Struktur mit drei Gruppen à 10 Personen ausgegangen, die zu einem Führungsbereich zusammengefasst werden. Die drei Bereiche sollen logistisch, über das UG, miteinander verbunden sein.

Pflegeabteilung

Die Pflegezimmer sind mit einem Pflegebett, einem Nachttisch sowie einem Schrank für Kleidung, Bett- und Frotteewäsche ausgestattet. In jedem Zimmer ist ausreichend Stauraum für Pflege- und Inkontinenzmaterial sowie Gehhilfen vorzusehen. Eigene Möbel können zusätzlich mitgebracht werden.

Empfang, Büro, Küche, Cafeteria sollten im Erdgeschoss realisiert werden. Das Bistro wird nicht im Ersatzneubau Pflegezentrum vorgesehen, sondern im Bestand Gästehaus geplant. Ein unterteilbarer Mehrzweckraum von 150 m² ist sinnvoll im Pflegezentrum einzuplanen; kann evtl. auch im Dachgeschoss sein. Bei den Räumen mit öffentlicher Nutzung im Pflegezentrum sind betriebsverträgliche Wegeführungen zu beachten.

Im Untergeschoss sind Räume für die Wäscherei mit Tageslicht vorzusehen, die Wäscherei soll zukünftig als integrativer Arbeitsort betrieben werden. Im UG sind neben den Parkplätzen auch Technik- und Lagerräume anzuordnen.

Auf Synergien von Räumen innerhalb vom Pflegezentrum ist zu achten.

Das Pflegezentrum wird während der ganzen Bauzeit in ein externes Provisorium ausgelagert.

nähere Angaben zu Hotellerie, Wäscherei, Empfang und Foyer, Cafeteria, Mehrzweckraum und Betriebsbereich werden in Absprache mit dem Betrieb noch ergänzt

5.10 Freiraum

Das gesamte Areal und der Park sollen als eine öffentlich zugängliche und durchlässige Anlage verstanden werden. Der Freiraum soll einladend und abwechslungsreich gestaltet werden. Bereiche des Freiraums sollen auch für die Quartierbewohnerschaft, Gäste auf dem Areal und Kinder attraktiv sein. Das neue Pflegezentrum will ein Angebot für das Quartier bieten und Begegnungen zwischen Jung und Alt fördern.

Bestimmte Bereiche sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern Ruhe und Privatsphäre bieten. Die meisten Bewohnenden des Pflegezentrums sind in der Regel wenig mobil, sie können nur die direkte Umgebung des Pflegezentrums selbständig erreichen, eine nutzerfreundliche Gestaltung ist bedeutend.

Das Wegnetz ist hindernisfrei zu planen und soll bereits bestehende Wege durch den Park sinnvoll ergänzen, so dass unterschiedliche Spazierstunden möglich werden. Die Hauptwege sollen einen Hartbelag aufweisen, untergeordnete Wege können schmaler sein und einen Naturbelag haben.

Es sind verschiedene Sitzgelegenheiten vorzusehen, am Wegesrand oder Sitznischen, eine natürliche Beschattung oder Beschattungsmöglichkeiten sind miteinzuplanen. Bei der Freiraumgestaltung sollen die Bewegungsbereiche abwechslungsreich sein, jahreszeitliche Veränderungen sind mitzudenken.

Für Menschen mit Demenz ist ein grosszügiger, geschützter Aussenbereich vorzusehen, den sie selbständig nutzen können. Dieser soll vom Wohnbereich einsehbar und schwellenlos

zugänglich sein. Die Bepflanzung des Demenz-Gartens soll aktivierend wirken und alle Sinne ansprechen. Die notwendige Abgrenzung des geschützten Gartens hat nach kantonalen Bestimmungen eine Höhe von mind. 1.50 m und soll möglichst naturnah gestaltet sein.

Angaben zu Erschliessung, Parken, Bestand, etc. werden noch ergänzt

5.11 Baumbestand

Auf dem heutigen Areal besteht ein umfangreicher Baumbestand, folgende Bäume stehen unter Schutz und sind in jedem Fall zu erhalten.



KOMMUNALES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZINVENTAR – INVENTARBLATT BÄUME

5.12 Ziele

- Eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Anlage mit vielfältig nutzbaren Freiräumen.
- Eine sensible Einordnung in den Bestand mit einem überzeugenden Zusammenspiel von Architektur und Freiraum.
- Ein zukunftsweisendes Pflegeangebot mit effizienten Grundrissen, mit welchen das Raumprogramm und die formulierten betrieblichen Anforderungen bestmöglich umgesetzt werden.
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, welche die Kostenvorgaben einhalten, ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen aufweisen sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleisten.
- Ein wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiges Projekt mit hohen Zielsetzungen im Bereich der Energieeffizienz.

O6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.
Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142.

RÜSCHLIKON, 09. JULI 2019, DAS PREISGERICHT

Katja Albiez.....

Cyrill Bischof.....

Dalila Chebbi (Vorsitz).....

John R. Decker... (entschuldigt).....

Serge Fayet.....

Moritz Gautschi.....

Rebekka Gautschi.....

Cécile Hanhart.....

Cyril Kramer.....

Joachim Kult.....

Alain Roserens.....

The image shows a grid of 10 rows and 2 columns. The left column contains the names of the jury members, and the right column contains their handwritten signatures. The signatures are written in blue ink. The names and signatures are as follows:

Name	Signature
Katja Albiez	K. Albiez
Cyrill Bischof	C. Bischof
Dalila Chebbi (Vorsitz)	D. Chebbi
John R. Decker... (entschuldigt)	
Serge Fayet	S. Fayet
Moritz Gautschi	M. Gautschi
Rebekka Gautschi	R. Gautschi
Cécile Hanhart	C. Hanhart
Cyril Kramer	C. Kramer
Joachim Kult	J. Kult
Alain Roserens	A. Roserens

