Schällibaum AG
Ingenieure und Architekten

Projekt Gähler Architekten AG, St. Gallen – Anlage Engelburg

Projekt Gähler Architekten AG, St. Gallen – Anlage Abtwil

Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
Studienauftrag Wohnen im Alter

Schlussbericht

Herisau, 29. August 2014

Bahnhofplatz 11, CH-9100 Herisau
T +41 71 354 80 40, F +41 71 354 80 41
www.schaellibaum.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3

1.1 Ausgangslage ... 3

1.2 Absicht ... 3

1.3 Projektperimeter ... 3

2 Organisation ... 4

2.1 Auftraggeberin ... 4

2.2 Organisation/Vorprüfung ... 4

2.3 Beurteilungsgremium ... 4

2.4 Teilnehmer ... 4

3 Verfahren ... 5

3.1 Allgemeines ... 5

4 Präqualifikation ... 6

4.1 Allgemeines ... 6

4.2 Einzureichende Unterlagen für die Präqualifikation ... 6

4.3 Präqualifikation / Zuschlag ... 6

4.4 Präqualifikationsergebnis ... 9

5 Studienauftrag Stufe 1 ... 10

5.1 Allgemeines ... 10

5.2 Eingaben Konzepte ... 10

5.3 Vorprüfung ... 10

5.4 Beurteilung ... 11

5.5 Gewählte Konzepte für die weitere Bearbeitung in Stufe 2 ... 13

6 Studienauftrag Stufe 2 ... 14

6.1 Allgemeines ... 14

6.2 Projekteingaben ... 14

6.3 Präsentation ... 14

6.4 Vorprüfung ... 14

6.5 Hinweise zu Kosten und Wirtschaftlichkeit ... 14

6.6 Beurteilung ... 15

7 Wahl beste Projekte ... 17

8 Genehmigung Schlussbericht ... 18

9 Dokumentation der Studienbeiträge ... 19

9.1 Konzepte Stufe 1 – keine Weiterbearbeitung ... 19

9.2 Bearbeitete Projekte in Stufe 1 und Stufe 2 ... 26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die politische Gemeinde hat mit der Stiftung am 11. Januar 2013 eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Die Stiftung verpflichtet sich, in einer ersten Bauetappe mindestens folgendes Angebot zu schaffen und beizubehalten:

a) in Abtwil

ca. 48 - 57 Plätze für Pflege und Betreuung

ca. 8 - 10 Wohnungen für Pflege und Betreuung im Rahmen des betreuten Wohnens

b) in Engelburg

ca. 32 - 38 Plätze für Pflege und Betreuung

ca. 6 - 8 Wohnungen für Pflege und Betreuung im Rahmen des betreuten Wohnens.

Dafür stellt die Gemeinde Gaiserwald Teile des Grundstücks Nr. 140, Wisental, in Abtwil (unüberbaut) zur Verfügung. In Engelburg sind es Teile des Grundstücks Nr. 525, Oberhalden.

Die Stiftung hat zusammen mit der Senevita AG in den Vorjahren die bauliche und betriebliche Machbarkeit mit Projektstudien überprüft. Die wesentlichen Erkenntnisse aus diesen Studien sind als Grundlagen (z.B. Raumprogramm) und Randbedingungen für die Planung der Anlagen mit eingeflossen.

1.2 Absicht

Die Stiftung will für den Standort Abtwil und für den Standort Engelburg für den beabsichtigten Zweck geeignete und realisierungsfähige Projekte entwickeln lassen.

Die entwickelten Projekte sollen die Anforderungen hinsichtlich Betrieb, städtebaulicher Eingliederung, Gestaltung, Erweiterbarkeit und Kosten (Errichtung und Betrieb) aus Sicht der Stiftung, der Bewohner/innen und des Betreibers erfüllen können. Die Anlagen sollen ab dem Jahr 2015 realisiert werden.

Die Projektentwicklung soll in Austausch mit der Stiftung und dem künftigen Betreiber ermöglicht werden, damit das betriebliche Know-how frühzeitig einfliesst. Eine angemessene Anzahl von Lösungsmöglichkeiten soll die Beurteilung und die Auswahl der besten Projekte erleichtern.

1.3 Projektperimeter

Die Projektperimeter für die Grundstücke Nr. 140 Wisental (Abtwil) und Nr. 525 Oberhalden (Engelburg) wurden in den Plänen gekennzeichnet und im Programm speziell umschrieben, da für die 1. Bauetappe (ohne Erweiterung) nicht die gesamte Parzellenfläche beansprucht werden durfte.

Bild links: Projektperimeter Abtwil

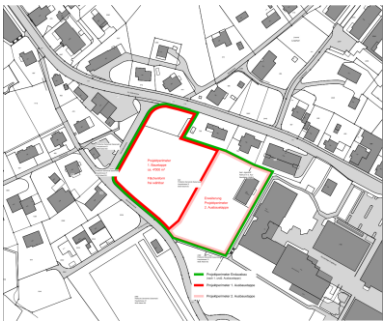


Bild rechts: Projektperimeter Engelburg

2 Organisation

2.1 Auftraggeberin

Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
c/o Politische Gemeinde Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil

Die Stiftung wird durch ihren Stiftungsratspräsidenten und seine Delegierten vertreten. Alle wesentliche Beschlüsse und Entscheide wurden durch den Stiftungsrat gefällt.

2.2 Organisation/Vorprüfung

Schällibaum AG Ingenieure und Architekten
Daniel Gmür / Florian Schällibaum
Bahnhofplatz
9100 Herisau

2.3 Beurteilungsgremium

- **Boris Tschirky** (Vorsitz)
  Gemeindepräsident Gaiserwald
  Präsident der Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald

- **Thomas Zünd**
  Mitglied der Stiftung Alter und Gesundheit Gaiserwald
  ehem. Leiter der Regionalstelle Gossau & St.Gallen Land
  der Pro Senectute

Fachexperten

- **Franziska Manetsch**, Architektin ETH SIA
  Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich

- **Tobias Ammann †**, Architekt BSA SIA
  Ammann Architekten, Zürich / Verscio

- **Bruno Bossart**, Architekt HBK/BSA/SIA
  St. Gallen

- **Daniel Eggenberger**, dipl. Architekt HTL - FH
  Göldi + Eggenberger AG, Altstätten

Experten mit beratender Stimme:

- **Marcos Harder**
  ehem. Leiter Bauamt Gemeinde Gaiserwald
- **Rudolf Signer,** dipl. Ing. HTL
  Vertreter Gewoba, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
- **Werner Müller**
  Unternehmensentwicklung Senevita AG

2.4 Teilnehmer

Es konnten sich Architekten/Planungsbüros für die Teilnahme am Studienauftrag bewerben. Die Teilnahme von Nachwuchsarchitekten war erwünscht und wurde ermöglicht.

3 Verfahren

3.1 Allgemeines

Angesichts der speziellen Situation (u.a. starke Abhängigkeit zu Betrieb, Betreiber bekannt, 2 Anlagen) wurde folgendes Verfahren gewählt:

Phase 1: öffentliche Ausschreibung mit
Präqualifikation für den Studienauftrag

Phase 2: Durchführung des Studienauftrags, 2-stufig

Stufe 1:
- Erarbeitung Lösungsansätze/Konzepte
- Verfahren: nicht anonym
- Ziel: Selektion der besten Ansätze

Stufe 2:
- Weiterbearbeitung der selektierten Ansätze mit Nachweis der Machbarkeit/Lösung
- Verfahren: nicht anonym, interaktiv
- Ziel: Selektion der besten Projekte (Abtwil, Engelburg)

4 Präqualifikation

4.1 Allgemeines

In der Phase 1 wurde eine Präqualifikation durchgeführt. Nach einer öffentlichen Ausschreibung konnten sich interessierte Architekten/Planer für die Beauftragung bewerben. Die Bewerbungen wurden nach vorgängig bekannt gegeben Kriterien hinsichtlich Zulassung und Eignung und aufgrund abgegebener Unterlagen beurteilt.

4.2 Einzureichende Unterlagen für die Präqualifikation

Die Bewerber hatten folgende Unterlagen einzureichen:

- Firmenangaben
- Referenzen Firma
- Dokumentationen zu drei Referenzobjekten
- Interessenlage zum Bearbeitungsstandort
- Selbstdeklaration (u.a. zur Gleichbehandlung, Bezahlung Steuern, Sozialbeiträge etc.)

Die Bewerber hatten mit der Bewerbung mitzuteilen, ob sie sich für die Bearbeitung eines Standorts oder für die Bearbeitung beider Standorte interessieren. Die Stiftung liess diese Wahlfreiheit bewusst zu.

4.3 Präqualifikation / Zuschlag

Die eingereichten Bewerbungen wurden einer Vorprüfung unterzogen. Von den insgesamt 37 eingereichten Bewerbungen musste keine Bewerbung ausgeschlossen werden. Es wurden alle Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen.

Die Selektion wurde nach der Beurteilung folgender Zuschlagskriterien durchgeführt:

- Art und Qualität der Referenzobjekte
- Erfahrung
- Leistungsfähigkeit
- Organisation
- Schlüsselpersonal

Die Auftraggeberin behielt sich im freien Ermessen vor, einen bis drei Nachwuchsarchitekten zu selektieren.

Die Bewerbungen wurden am 13. November 2013 vom kompletten Beurteilungsgremium in drei Rundgängen beurteilt.

<u>Erster Rundgang</u>

Vor dem ersten Rundgang wurden sämtliche Arbeiten durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums wertungsfrei gesichtet. Zu jeder Bewerbung wurden die kompletten Bewerbungsunterlagen aufgelegt. Als Ergebnis aus der Vorprüfung wurde dem Beurteilungsgremium eine übersichtliche Darstellung abgegeben und erläutert.

Die Fachexperten stellten die einzelnen eingereichten Referenzobjekte der Bewerber vor. Damit konnte sich das Beurteilungsgremium über die Art und Qualität der Referenzobjekte ein Bild machen.

Bei Bewerbungen für die Bearbeitung von beiden Standorten wurde im Besonderen beurteilt, ob die Leistungsfähigkeit, Organisation und das Schlüsselpersonal des Bewerbers hinreichende Kapazitäten erwarten liessen.

Die Bewertungen erfolgten für die Nachwuchsarchitekten und die arrivierten Architekten gesondert.

Als Ergebnis aus dem ersten Rundgang wurden jene Bewerber gewählt, die nach einhelliger Meinung des gesamten Beurteilungsgremiums auch in die zweite Beurteilungsrunde gelangen sollten. In gleicher Art wurden auch jene Bewerbungen provisorisch klassiert, die nach einhelliger Beurteilung des Beurteilungsgremiums geringste Chancen auf einen Zuschlag hatten. Die verbleibenden Bewerbungen wurden so markiert, dass diese im zweiten Rundgang vertieft und insbesondere auch untereinander vergleichend beurteilt werden sollten.

Im ersten Rundgang sind folgende Bewerbungen ausgeschieden:

a) Bewerber für die Bearbeitung des Standorts Abtwil

- Architekturbüro Angela Deuber, Chur
- Fingermunz Architekten GmbH, St.Gallen
- ARCHPLAN AG, St.Gallen
- Brandenberger + Ruosch AG, St.Gallen

b) Bewerber für die Bearbeitung des Standorts Engelburg

- Thomas Kienzle, Gais (Nachwuchsarchitekt)
- Jung Berger Architekten, St.Gallen (Nachwuchsarchitekt)
- Eggenspieler Rösli, Zug (Nachwuchsarchitekt)
- in form architekten ag, Engelburg
- S2 Stucky Schneebeli Architekten, Zürich
- Bollhalder Eberle AG, St.Gallen
- gutundgut, Zürich

c) Bewerber für die Bearbeitung beider Standorte

- NEO-Architektur AG, Widnau
- Alex Buob AG, Rorschacherberg
- HeuerFaust Architekten, D-Aachen
- Feddersen Architekten AG, D-Berlin

<u>Zweiter Rundgang</u>

Im zweiten Rundgang wurden jene Bewerbungen überprüft und im Positivfall bestätigt, die bereits nach der ersten Beurteilung für den zweiten Rundgang selektiert wurden. Daraus resultierten die Bewerbungen, die mit höchster Wahrscheinlichkeit einen Zuschlag erhalten würden.

Im Vergleich zu den anderen Bewerbungen und im relativen Vergleich untereinander wurden sodann die aus dem ersten Rundgang verbliebenen restlichen Bewerbungen beurteilt. Es wurden dann jene Bewerbungen ausgeschieden, die nach diesem Quervergleich (immer über alle Beurteilungskriterien gewertet und im Quervergleich zu den Bewerbungen für beide Standorte) kaum mit einem Zuschlag rechnen konnten. Gleichzeitig wurden jene Bewerber markiert, die für einen Zuschlag im dritten Rundgang nochmals im Quervergleich zu beurteilen waren und solche, die nun auch mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Zuschlag rechnen konnten.

Nach dem zweiten Rundgang sind folgende Bewerber ausgeschieden:

a) Bewerber für die Bearbeitung des Standorts Abtwil

- 180 GRAD Architekten GmbH, Heerbrugg

b) Bewerber für die Bearbeitung des Standorts Engelburg

- nuak Gmbh, Zürich (Nachwuchsarchitekt)
- Schmid Ziörjen Architekten, Einsiedeln (Nachwuchsarchitekt)
- Armin Benz Martin Engeler, St.Gallen
- Forster & Uhl Architekten GmbH, Zürich
- Niggli+Zbinden, St.Gallen
- Forrer Krebs Ley Architekturbüro AG, St.Gallen

c) Bewerber für die Bearbeitung beider Standorte

- keine

Dritter Rundgang

Anschliessend wurde der dritte Rundgang durchgeführt. Hier wurden die verbliebenen Bewerber im Quervergleich nochmals beurteilt und diejenigen Bewerber definitiv ausgewählt, die dem Stiftungsrat als Auftragnehmer für den Studienauftrag empfohlen werden konnten. Inmitten der laufenden Beurteilung/Selektion im dritten Rundgang verstarb Fachexperte Tobias Ammann.

Die Beurteilung und Selektion konnte nicht zu Ende geführt werden. Es zeigte sich folgender Selektionszwischenstand, kurz vor der definitiven Selektion / dem definitiven Quervergleich:

Abtwil	**Abtwil und Engelburg**	**Engelburg**
Cavegn Architektur, FL-Schaan Gäumann Lüdi von der Ropp, Zürich	Baumschlager Hutter Partners Itten Brechbühl, Zürich Gähler Architekten AG, St. Gallen Feddersen Architekten, Berlin FRB + Partner Architekten AG, Ittigen	Chebbi Thomet Bucher Arch., Zürich Gret Löwensberg, Zürich Klaiber Partnership AG, St. Gallen
Nachwuchsarchitekt: -ARGE Brechbühler Walser Architekten Andreas Buschmann Architekt, Zürich	Nachwuchsarchitekt: - keiner	Nachwuchsarchitekt: - Translocal Architecture GmbH, Bern

Definitive Selektion

Ausschlaggebend für die Nichtberücksichtigung von Feddersen Architekten war, dass bekannt wurde, dass dieser Architekt in einem aktuellen Planungsverhältnis zur Senevita AG steht.

Den Ausschlag für die Nichtberücksichtigung von Itten Brechbühl war, dass die Referenzen nur eine beschränkte Beurteilung der Grundrisse ermöglichten und ein Projektleiter vorgesehen war, der in den angegebenen Referenzobjekten keine Aufgabe hatte.

Nach sorgfältigem Abwägen schliesslich bewertete das Beurteilungsgremium die Leistungsfähigkeit und die Art und Qualität der Referenzen von Baumschlager Hutter Partners, Widnau, leicht höher als diejenigen von Gret Löwensberg. Die definitive Wahl wurde angesichts des tragischen Zwischenfalls nachträglich und im Zirkularverfahren getroffen.

4.4 Präqualifikationsergebnis

Das Beurteilungsgremium selektierte somit folgende Architekten und empfahl dem Stiftungsrat deren Beauftragung gemäss den Bestimmungen im Programm zum Studienauftrag:

Bearbeitung der Standorte Abtwil und Engelburg durch folgende Architekten:

Nr. 2 Frei Architekten AG, Aarau

Nr. 13 Baumschlager Hutter Partners, Widnau

Nr. 23 Gähler Architekten AG, St. Gallen

Nr. 36 FRB + Partner Architekten AG, Ittigen

Nur Bearbeitung des Standorts Engelburg durch folgende Architekten:

Nr. 16 Klaiber Partnership AG, St. Gallen

Nr. 29 Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich

sowie als Nachwuchsarchitekt

Nr. 4 Translocal Architecture GmbH, Bern

Nur Bearbeitung des Standorts Abtwil durch folgende Architekten:

Nr. 28 Cavegn Architektur AG, FL-Schaan

Nr. 35 Gäumann Rüdi von der Ropp, Zürich

sowie als Nachwuchsarchitekt

Nr. 5 ARGE Brechbühler Walser Architekten /Andreas Buschmann Architekt, Zürich

Anmerkung: Die Nummerierung entspricht der Reihenfolge des chronologischen Eingangs der Bewerbungen.

Der Stiftungsrat folgte der Empfehlung des Beurteilungsgremiums einstimmig und erteilte die Zuschläge. Diese wurde öffentlich publiziert. Nach Ablauf der nicht benutzten Einsprachefrist erwuchsen die Zuschläge zu rechtswirksamen Beauftragungen für den Studienauftrag für die Phase 2, Stufe 1.

Frei Architekten AG, Aarau, verzichtete infolge Ausfall ihres Schlüsselmitarbeiters auf die Bearbeitung des Studienauftrags. Auf die Beauftragung eines Ersatzteams wurde verzichtet.

5 Studienauftrag Stufe 1

5.1 Allgemeines

An der gemeinsamen Startsitzung vom 16. Dezember 2013 fand die obligatorische Arealbesichtigung mit der Ausgabe der Modelle statt. Fragen zur Aufgabe wurden bis 30. Dezember 2013 ermöglicht. Eingehende Fragen wurden gesammelt, die Antworten zwischen der Stiftung, den Fachexperten und dem künftigen Betreiber abgestimmt. Anschliessend wurden die Fragen und Antworten allen Beauftragten fristgerecht (13. Januar 2014) zugestellt.

In der Stufe 1 waren zunächst Konzepte (insbesondere Setzung Gebäude, Gebäudevolumen, Erschliessungen innen und aussen, Aussenraumkonzept) zu erarbeiten. Die Anordnung der Hauptfunktionen musste in Grundrissen 1:500 dargestellt werden, um u.a. die betriebliche Eignung des Konzepts zu überprüfen. Der Nachweis über das Raumprogramm war für die Pflegezimmer und die Seniorenwohnungen exakt zu erbringen.

Bereits in der Konzeptphase hatten die Auftragnehmer aufzuzeigen, wie die Anlagen später um ca. 30% (Bettenkapazität) ausgeweitet werden könnten. Erfahrungen zeigen, dass die meisten heutigen Anlagen ohne diese Überlegungen konzipiert wurden. Als Folge davon sind bei Erweiterungen oftmals unverhältnismässige Massnahmen zu akzeptieren. Das will die Stiftung bei ihren Projekten vermeiden.

5.2 Eingaben Konzepte

Alle Beauftragten reichten bis zum 28. Februar 2014 (Datum Poststempel oder persönliche Abgabe) ihre Konzepte rechtzeitig ein.

5.3 Vorprüfung

Vollständigkeit
Die gemäss Punkt 2.4.5 des Studienprogramms abzugebenden Unterlagen wurden von allen Teilnehmern vollständig eingereicht. Dazu gehörte auch die Abgabe von Modelleinsätzen. Das erlaubte u.a. die architektonische/ortsbauliche Situation besser zu beurteilen.

Die Vorprüfung zeigte, dass der Projektperimeter respektive die Ausnutzungsziffer bei der Anlage für Abtwil von allen Beauftragten eingehalten wurden.

Der Projektperimeter respektive die Ausnutzungsziffer in Engelburg wurden von zwei Auftragnehmern mässig und von den übrigen leicht bis mässig überschritten. Dies war insbesondere abhängig davon, ob die Pflegezimmeranzahl eher auf das obere Band ausgelegt wurde.

Im Sinne der Lösungsvielfalt, der Wirtschaftlichkeit im Betrieb (bessere Fixkostenverteilung auf mehr Einheiten bei einer ohnehin eher kleineren Anlage) und mit Blick auf eine Überarbeitung der Projekte der Stufe 2 wurde nach Rücksprache mit dem Auftraggeber respektive Betreiber entschieden, keine deshalb Konzepte auszuschliessen. Dies geschah auch vor dem Hintergrund, weil mittels eines Sondernutzungsplanes von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Art und Ausmass hängen davon ab, wie gut die Kriterien aus der Richtplanung erfüllt werden.

Nach geltendem Baureglement kann ein Bonus bis zu 25 Prozent gewährt werden. Mit neuem Baureglement, welches voraussichtlich ab 1. Januar 2015 in Kraft tritt, fällt die Bonusbeschränkung weg, das heisst, dass die Mehrausnutzung zwingend von ökologischen und energetischen Mehrleistungen sowie unter anderem von der Qualität der Projekt-Evaluation, dem Umgang mit der Nachbarschaft und der Einbettung in die Umgebung, der Qualität der Architektur und des Freiraums sowie von der Qualität der Innen- und Aussenräume abhängt. Dies sind Kriterien, die im Studienprogramm bereits enthalten sind und nach denen die Konzepte/Projekte beurteilt wurden.

Bezüglich des exakten Raumprogramms zu Zimmern und Wohnungen zeigte sich folgendes Bild für **die Anlage Abtwil**

Auftragnehmer (alphabetische Aufzählung) **Soll gemäss Raumprogramm** (Anzahl in Stück)	**Pflegezimmer** **48 - 57**	**Wohnungen** **8 -10**
ARGE Brechbühler Walser	56	8
Baumschlager Hutter Partners	54	10
Cavegn Architektur	48	9
FRB + Partner	48	9
Gähler Architekten	57	12
Gäumann Lüdi von der Ropp	48	12

Bezüglich des exakten Raumprogramms zu Zimmern und Wohnungen zeigte sich folgendes Bild für **die Anlage Engelburg**

Auftragnehmer (alphabetische Aufzählung) **Soll gemäss Raumprogramm** (Anzahl in Stück)	**Pflegezimmer** **32 - 38**	**Wohnungen** **6 - 8**
Baumschlager Hutter Partners	34	8
Chebbi Thomet Bucher	36	6
FRB + Partner	34	7
Gähler Architekten	36	7
Klaiber Partnership	32	6
Translocal Architecture	36	6

5.4 Beurteilung

Aufgrund der Vorprüfung wurden alle eingereichten Projekte zur Beurteilung zugelassen.

Die Beurteilung wurde am 13. März 2014 durchgeführt. Als Ersatz für Tobias Ammann nahm Bruno Bossart, Architekt HBK / BSA / SIA, als Fachexperte Einsitz in das Beurteilungsgremium.

Vor Beginn der Beurteilungsrunde erfolgte ein allgemeiner Orientierungsrundgang über sämtliche Konzepte beider Standorte.

Beurteilungskriterien in der Stufe 1 waren:

- Funktionalität und Potenzial für rationelle Betriebsabläufe
- städtebauliche und architektonische Konzeption
- Erweiterungskonzept und Umgang mit Freiflächen
- Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- Gesamteindruck

Aufgabe des Beurteilungsgremiums war es, diejenigen Konzepte für die Stufe 2 zu selektieren, welche die Beurteilungskriterien bestmöglichst erfüllten und/oder das Potenzial erkennen liessen, dass es in der Stufe 2 mit einer Überarbeitung gelingen würde, das Konzept zu verbessern.

5.4.1 Beurteilung Konzepte Abtwil

Erster Rundgang

Jedes Konzept wurde in architektonischer/ortsbaulicher Hinsicht jeweils durch einen Fachexperten vorgestellt. Anschliessend erläuterte der Vertreter der Senevita AG die aus der Raumorganisation ablesbaren, wesentlichen Abläufe für den Betrieb - einschliesslich den sich daraus ergebenden Vorteilen/Nachteilen.

Anschliessend hatten alle Beurteilungsmitglieder die Möglichkeit, ihre spezifischen Anmerkungen zu den Konzepten anzubringen und eine Bewertung abzugeben.

Zur Beurteilung der betrieblichen Funktionalität und dem Potenzial für rationelle Betriebsabläufe, dem Gesamteindruck und dem Erweiterungskonzept nahm der Betreiber eine ausführliche Beurteilung mittels einer Checkliste vor. Aufgrund der überdurchschnittlich gut dargestellten Konzepte und den teils deutlichen Qualitätsunterschieden konnte bereits im ersten Rundgang eine Bewertung vorgenommen werden.

Ergebnisse erster Rundgang:

a) eher keine Weiterentwicklung / keine Überarbeitung

- ARGE Brechbühler Walser

b) Weiterentwicklung / Überarbeitung

- FRB + Partner
- Gäumann Lüdi von der Ropp
- Gähler Architekten

c) noch kein Entscheid im ersten Rundgang

- Cavegn Architektur
- Baumschlager Hutter Partners

Zweiter Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden die Ergebnisse des ersten Rundgangs reviewt und die Konzepte Cavegn Architektur und Baumschlager Hutter Partners erneut und vertieft beurteilt. Beide Konzepte erfüllten unterschiedliche Kriterien ungenügend. Die Frage stellte sich nach dem vorhandenen Potenzial für eine Verbesserung in der Stufe 2. Das Beurteilungsgremium kam dann einstimmig zum Schluss, dass beide Konzepte nicht weiter zu bearbeiten seien. Die notwendige Überarbeitung wäre entweder unverhältnismässig gewesen oder das Potenzial für eine Überarbeitung wurde als zu gering beurteilt. Ein dritter Rundgang wurde nicht notwendig.

5.4.2 Beurteilung Konzepte Engelburg

Erster Rundgang

Es wurde analog der Beurteilung der Konzepte zum Standort Abtwil vorgegangen. Auch diese Konzepte wurden überdurchschnittlich gut und verständlich dargestellt.

Ergebnisse erster Rundgang:

a) eher keine Weiterentwicklung / keine Überarbeitung

- Translocal Architecture
- Baumschlager Hutter Partners
- Chebbi Thomet Bucher

b) Weiterentwicklung / Überarbeitung

- Gähler Architekten
- Klaiber Partnership

c) noch kein Entscheid im ersten Rundgang

- FRB + Partner

Zweiter Rundgang:

Die Ergebnisse aus dem ersten Rundgang wurden reviewt. Die Ergebnisse zu a) und b) aus dem ersten Rundgang wurden einstimmig bestätigt und das Projekt FRB + Partner vertieft beurteilt. Das Beurteilungsgremium kam schliesslich zum Schluss, das Konzept der FRB + Partner in der Stufe 2 überarbeiten zu lassen. Ein dritter Rundgang wurde nicht notwendig, ein Rückkommensantrag wurde nicht gestellt.

5.5 Gewählte Konzepte für die weitere Bearbeitung in Stufe 2

Das Beurteilungsgremium empfahl der Stiftung, die Konzepte folgender Architekten weiter bearbeiten oder überarbeiten lassen:

Standort Abtwil

- FRB + Partner
- Gäumann Lüdi von der Ropp
- Gähler Architekten

Standort Engelburg

- Gähler Architekten
- Klaiber Partnership
- FRB + Partner

Dem Stiftungsrat wurden sämtliche Konzepte erläutert. Anlässlich der Sitzung vom 27. März 2014 folgte der Stiftungsrat der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und orientierte in der Folge alle Auftragnehmer über das Ergebnis. Die vorgenannten Architekten erhielten die Freigabe zur Bearbeitung der Stufe 2.

6 Studienauftrag Stufe 2

6.1 Allgemeines

Das interaktive Verfahren ermöglichte es dem Beurteilungsgremium, den Projektverfassern die Stärken und Schwächen ihrer Konzepte an einer Startsitzung zur Stufe 2 zu erläutern (Briefing). Dieses erfolgte am 4. April 2014 und im Beisein der Vertreter der Stiftung, Senevita, Fachexperten und dem Organisator.

Das Briefing wurde mit jedem Auftragnehmer zum Schutz seiner Idee/seines Konzeptes separat durchgeführt.

Die Beauftragten der Stufe 2 erhielten im Weiteren die Möglichkeit, während der Stufe 2 eine Zwischenbesprechung zu verlangen. Von diesem Angebot machte die Klaiber Partnership Gebrauch.

6.2 Projekteingaben

Alle Beauftragten reichten bis zum 6. Juni 2014 (Datum Poststempel oder persönliche Abgabe) ihre Arbeiten ein.

6.3 Präsentation

Alle Auftragnehmer hatten die Gelegenheit, ihre Studienaufträge vor dem Beurteilungsgremium und dem Ausschuss des Stiftungsrates zu präsentieren. Der Präsentationstermin fand am Vormittag des 25. Juni 2014 statt. Spezielle Präsentationsunterlagen waren nicht erwünscht. Die Präsentation erfolgte anhand der eingereichten Pläne und dem mitgebrachten Gipsmodell.

6.4 Vorprüfung

Die Schällibaum AG stellte fest, dass von allen Auftragnehmern die gemäss Punkt 2.5.3 des Programms abzugebenden Unterlagen vollständig eingereicht wurden.

Die Vorprüfung zeigte weiter, dass alle Projekte zur Beurteilung zugelassen werden konnten. Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Beurteilungsgremium abgegeben und vorgängig erläutert.

6.5 Hinweise zu Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Projektverfasser hatten keine Kosten zu ermitteln, sondern lediglich die Grundlagen zur Kostenermittlung gemäss dem Beschrieb über die abzugebenden Unterlagen einzureichen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit übernahm die Schällibaum AG die Kostenermittlung für alle Projekte.

Zur besseren Vergleichbarkeit (unterschiedliche Zimmer/Wohnungszahlen pro Projekt) wurden sogenannte Einheitsäquivalente (Umrechnung von Wohnungseinheiten auf Pflegezimmereinheiten) eingeführt.

Pro „Einheitsäquivalent Pflegezimmer“ liessen sich so beispielsweise der durchschnittliche Flächenverbrauch, der Kubaturenverbrauch und die Kosten ermitteln. Diese Auswertung zeigte, dass diese Einheitsäquivalente etwa gleichwertig sind (im Streuungsbereich von ca. +- 6 % um einen Mittelwert).

Massgeblich für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit waren neben den Investitionskosten (Baukosten und erhebliche Beträge für die Betriebseinrichtungen) auch die Mieterträge, die Unterhaltskosten und die Pflegetaxen. Diese Beurteilung und somit die Gesamtbeurteilung der Wirtschaftlichkeit wurde durch die Stiftung vorgenommen.

6.6 Beurteilung

Aufgrund der Vorprüfung wurden alle eingereichten Projekte zur Beurteilung zugelassen. Die Beurteilung wurde am 25. Juni 2014 durchgeführt.

Zu Beginn erfolgte ein allgemeiner Orientierungsrundgang über sämtliche Projekte beider Standorte.

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projekte nach folgenden Kriterien (Rangreihenfolge ohne Gewichtung):

- Funktionalität und Eignung für einen wirtschaftlichen Betrieb

- Raumgestaltung, Orientierung für Bewohner/innen, Raumerlebnis

- Funktionalität und Optimierung der betrieblichen Abläufe

- konsequente Behindertengerechtigkeit

- Städtebauliche und architektonische Konzeption

- städtebauliche Integration im Kontext

- architektonischer Ausdruck

- Erweiterungskonzept

- Einfachheit der Erweiterung, Eingriffstiefe am Bestand

- Umgang mit den Landreserven

- Zugänglichkeit für Bewohner / Personal

- Massnahmen für den Sondernutzungsplan

- Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz Gebäude und Grundstücke

- wirtschaftlicher Betrieb und Unterhalt

- wirtschaftliche Erstellungskosten

- Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- zweckmässige Zufahrt für Mitarbeitende, Besucher, Zulieferer

- zweckmässige Parkierung

- Gesamteindruck

6.6.1 Beurteilung Projekte Abtwil

Im ersten Rundgang hat das Beurteilungsgremium die drei Projekte wertungsfrei eingesehen.

Die Experten und der Vertreter der Senevita hatten dabei die Möglichkeit, aus ihren spezifischen Fachbereichen Anmerkungen zu den Projekten anzubringen.

Im zweiten Rundgang wurde jedes Projekt bewertet. Bereits im zweiten Rundgang wurde entschieden, dass das Projekt der FRB Partner städtebaulich schwierig zu vertreten ist. Beim Projekt der Gäumann Lüdi von der Ropp wurde festgestellt, dass sich die erhoffte Weiterentwicklung nicht einstellte. In einzelnen Belangen wurde eine Rückentwicklung festgestellt.

Dem Projekt der Gähler Architekten wurde eine gute bis sehr gute betriebliche und städtebauliche Qualität attestiert. In einigen wenigen Punkten wurden Optimierungspotenziale und einige Wünsche angemerkt. In diesem Sinne wurde es aber bereits im zweiten Rundgang - aber mit Vorbehalt einzelner nicht stimmberechtigter Mitglieder des Beurteilungsgremiums - als bestes Projekt qualifiziert.

Im dritten Rundgang bei der Überprüfung der Entscheide wurde beschlossen, dieses Projekt unter Vorbehalt als bestes Projekt zu wählen. Dem Stiftungsrat sei aber zu beantragen, dass Gähler Architekten das Projekt überarbeiten. Absicht war, dass die Ergebnisse/das erkannte Optimierungspotenzial bereits mit der Wahl sichtbar wird, insbesondere auch für Nichtfachleute. Der Auftrag wurde schriftlich formuliert und dem Beurteilungsgremium nochmals vorgelegt.

Im Studienprogramm unter Punkt 2.5.7 wurde dieses Vorgehen ausdrücklich vorbehalten.

> *Das Beurteilungsgremium wird nach der Beurteilung für den Standort Abtwil und für den Standort Engelburg je das beste Projekt auswählen und dem Stiftungsrat diese beiden Projekte zur weiteren Bearbeitung/Realisierung vorschlagen. Vorbehalten bleibt dem definitiven Entscheid eine allfällige Projekt-überarbeitung. Diese würde auf privatrechtlicher Basis mit den jeweiligen Projektverfassern/-innen vereinbart.*

Der Auftrag zur Überarbeitung wurde von Stiftungsrat Erich Bischof im Beisein des Vertreters der Senevita am 10. Juli 2014 besprochen und vereinbart. Angesicht der Ferienzeit wurde mit Gähler Architekten die Abgabe der Überarbeitungsergebnisse auf den 20. August 2014 vereinbart. Dem Beurteilungsgremium wurden die Planunterlagen gleichentags zugestellt.

Das Beurteilungsgremium erachtete den Auftrag als erfüllt und hob den Vorbehalt auf. Damit konnte dem Stiftungsrat das Projekt der Gähler AG definitiv als bestes Projekt für den Standort Abtwil empfohlen werden.

6.6.2 Beurteilung Projekte Engelburg

Das Vorgehen im ersten Rundgang erfolgte analog der Beurteilung der Projekte Abtwil.

Im zweiten Rundgang und bei detaillierter Beurteilung wurde rasch sichtbar, dass das Projekt der Gähler Architekten die meisten gemeinsamen Vorteile respektive die wenigsten Nachteile in sich trug, welche bei den anderen beiden Projekten jeweils einzeln gelobt respektive bemängelt wurden.

Im dritten Rundgang wurde aus Sorgfaltsgründen die Argumentation/Bewertung nochmals überprüft und der Entscheid für Gähler Architekten bestätigt.

7 Wahl beste Projekte

Dem Stiftungsrat wurde zur definitiven Wahl empfohlen:

Standort Abtwil

- Projekt der Gähler Architekten AG

Standort Engelburg

- Projekt der Gähler Architekten AG

Der Stiftungsrat folgte der Empfehlung und wählte an der Stiftungsratssitzung vom 22. August 2014 die Projekte der Gähler Architekten AG als beste Projekte.

Anschliessend informierte der Stiftungsrat alle Teilnehmenden am Studienauftrag gemäss Punkt 2.6.5 des Studienprogramms.

8 Genehmigung Schlussbericht

Das Beurteilungsgremium erklärt sich mit dem Schlussbericht zum Studienauftrag einverstanden. Es hat diesen am 28.8.2014 im Grundsatz zugestimmt und redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen nach dem Beurteilungsprozess gutgeheissen.

Für das Beurteilungsgremium

Boris Tschirky
Präsident Stiftungsrat

Thomas Zünd
Mitglied Stiftungsrat

Franziska Manetsch
Fachexpertin

Bruno Bossart
Fachexperte

Daniel Eggenberger
Fachexperte

9 Dokumentation der Studienbeiträge

9.1 Konzepte Stufe 1 – keine Weiterbearbeitung

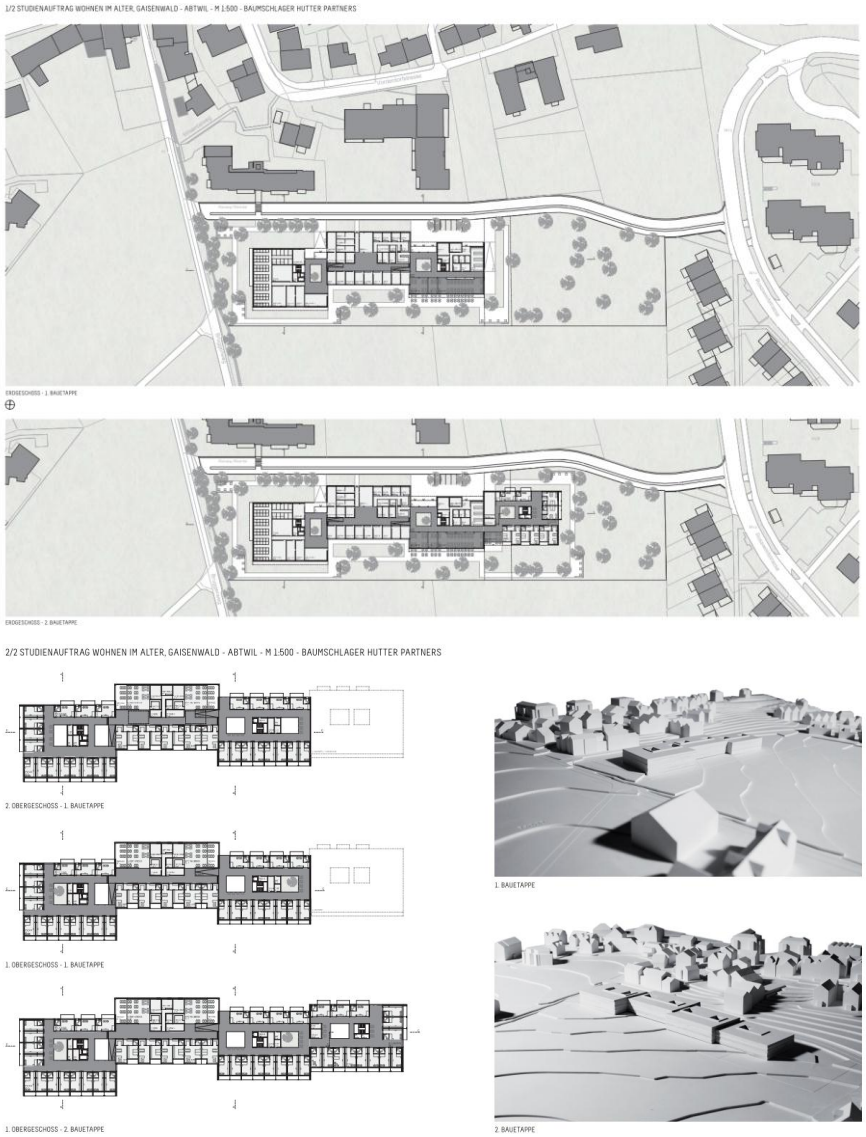
Standort Abtwil

- Baumschlager Hutter Partners, Widnau
- ARGE Brechbühler Walser Architekten, Zürich / Andreas Buschmann, Zürich
- Cavegn Architektur, FL – Schaan

Standort Engelburg

- Baumschlager Hutter Partners, Widnau
- Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich
- Translocal Architecture GmbH, Bern

Stufe 1 / Standort Abtwil - Baumschlager Hutter Partners, Widnau (*keine Weiterbearbeitung)*

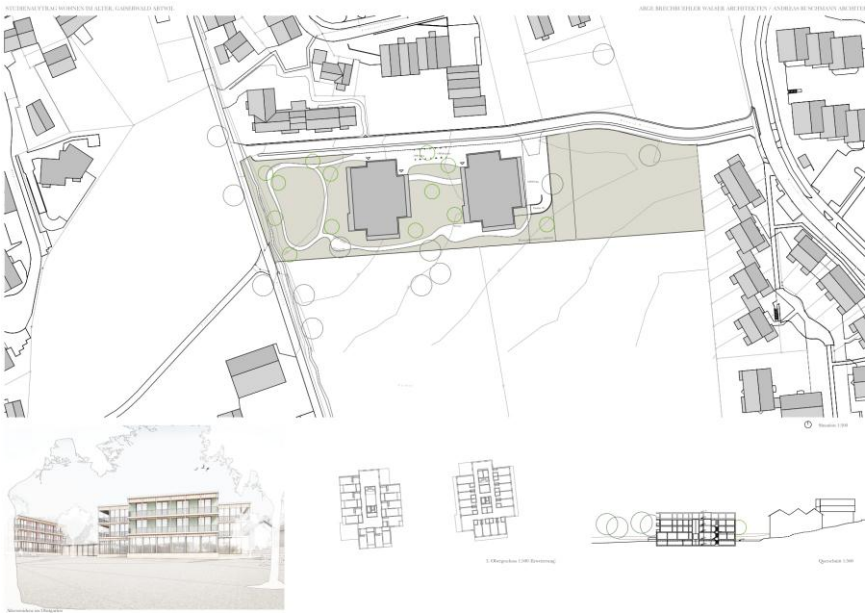


Die Verfasser schlagen einen im Schnitt, wie auch im Grundriss gestaffelten Baukörper vor, welcher auf die Topografie und die benachbarte Bebauungsstruktur reagiert. Mit seiner Dreigeschossigkeit ordnet er sich gegenüber der nördlichen Bebauung unter und reagiert auf diese mit genügend Respekt. Der Preis des niedrigen Baukörpers ist aber, dass er einen grossen Fussabdruck aufweist, was sich mit der Erweiterung noch verschärft. Der entstandene Baukörper erscheint als Gesamtes für den Ort zu wenig differenziert und mag in der Konkurrenz nicht bestehen. Durch die Staffelung des Baukörpers werden zwar unterschiedliche, geschützte Aussenräume geschaffen, es entsteht damit aber auch das Problem der Selbstverschattung und gewisse Zimmer werden in ihrer Aussicht stark eingeschränkt. Die vorgeschlagenen Aussenräume weisen durchaus Qualitäten auf und die Ausformulierung von unterschiedlich charakterisierten Freiflächen wird begrüsst.

Der Eingangsbereich in Verbindung mit dem Restaurant ist schön angedacht und entspricht der Vorstellung des Betreibers. Es zeigt sich aber bereits im Erdgeschoss, dass die vertikale Staffelung im Innenraum zu erheblichen Problemen führt. Die angedachten Rampen zur Überwindung der Höhenversätze sind für Personen im Rollstuhl und mit Gehhilfen sehr schwer zu überwinden und stellen ein zu grosses Hindernis dar. Die Anordnung der Alterswohnungen zwischen den Pflegeabteilungen ist absolut undenkbar. Für die Wohnungen wird eine Autonomie gefordert und sie sollen darum separat erschlossen werden. Dass die beiden Pflegeabteilungen durch das Zwischenschieben der Wohnungen auseinandergerückt werden, ist aus betrieblicher Sicht ebenfalls sehr schlecht.

Als Ganzes betrachtet erscheinen die Staffelungen des Baukörpers als zu additiv und eine Verschmelzung der einzelnen Gebäudeteile hätte sich positiv auf die Gesamterscheinung ausgewirkt. Dass dabei auf die vertikale Staffelung hätte verzichtet werden müssen, wäre ebenfalls nur ein Vorteil, da damit viele Probleme gar nicht erst entstanden wären. Das Projekt weist zwar in den Ansätzen innenräumliche Qualitäten auf, in der Gesamterscheinung und im Vergleich mit der Konkurrenz mag der Entwurf aber nicht zu bestehen, weshalb das Projekt nicht zur Weiterbearbeitung zugelassen wird.

Stufe 1 / Standort Abtwil - ARGE Brechbühler Walser Architekten, Zürich Andreas Buschmann, Zürich *(keine Weiterbearbeitung)*



Zwei dreigeschossige Einzelbauten, verbunden durch eine gedeckte Passarelle bilden die Anlage für das Wohnen im Alter. Die Aufteilung der Baumasse in zwei Baukörper ist aus betrieblichen Gründen nicht erwünscht. Im Westen der Anlage wird ein grösserer parkähnlicher Freiraum geschaffen – schade aber, dass nur ein kleiner Teil der Zimmer und Alterswohnungen von der zu grosszügig ausgefallenen Freifläche profitieren kann. Die zwei Gebäude werden von Norden über einen nicht besonders attraktiven Vorbereich erschlossen. Die Grundrisse in den kompakten Baukörpern sind straff organisiert – oft zu Lasten der Wohnqualität. So entstehen im Erdgeschoss für die Alterswohnungen lange, dunkle Korridore. Auch die Ankunft in der Altersresidenz wirkt nicht besonders einladend. So erreicht man beispielsweise das Restaurant ab der Rezeption erst über einen gangähnlichen Zwischenbereich.

Die Zimmer in den Obergeschossen sind über Gänge erschlossen, die immer in einem Aufenthaltsraum an der Gebäudeecke enden und über einen schönen Sichtbezug ins Freie verfügen. Allgemein wird das Projekt punkto Funktionalität / Betriebsabläufe als knapp durchschnittlich bewertet. Dem Entwurf wird kaum Potenzial für Verbesserungen zugesprochen. Die Erweiterung als Aufstockung in Holzbau ist technisch gesehen eine Möglichkeit – Aufstockungen sind aber nicht unproblematisch, weil sie den Baukörper in seinem Äussern massiv verändern. Aber das Projekt sieht ja als weitere Möglichkeit noch den Ausbau durch einen dritten Baukörper vor. Gesamthaft gesehen ruht der Entwurf auf einem eher herkömmlichen Grundriss-Schema, dessen Potenzial die Grenzen offenbar erreicht und kaum weiterentwickelbar ist. Das Projekt zeigt in den Perspektiven etwas von seinem Äussern, das die Jury zu wenig zu überzeugen vermag. Trotzdem hat der Entwurf in seiner Art beigetragen, die Projekte im Vergleich zu bewerten.

Betriebliches
Die Raumbeziehungen untereinander sowie deren Platzierung entsprechen nicht den vorgegebenen Betriebsabläufen. Die Wohnungen sind nicht eigenständig und vermischen sich mit den Pflegewohngruppen. Das vorgegebene Prinzip der Pflegewohngruppen ist nicht umgesetzt. Die Anordnung der Personalräume lässt auf einen aufwendigen Betrieb schliessen. Die Anordnung der Pflegezimmer ist monoton und wenig inspirierend.

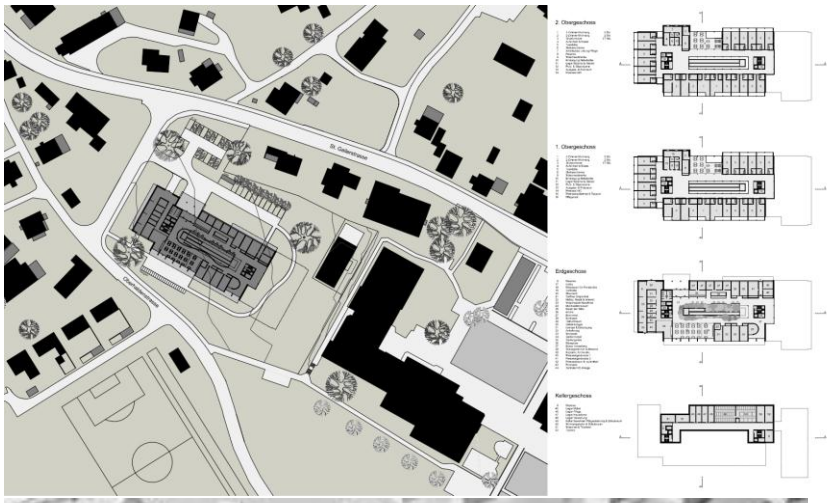
Stufe 1 / Standort Abtwil - Cavegn Architektur AG, FL - Schaan *(keine Weiterbearbeitung)*

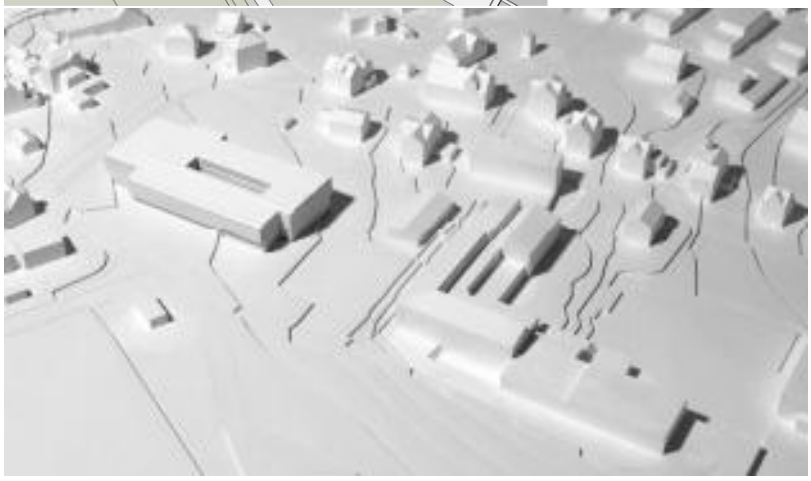
Der Entwurf basiert auf einer viergeschossigen Grossform im Übergangsbereich der Siedlung zur offenen Landwirtschaftszone. Die Setzung des Baukörpers geschieht in Respekt zum nördlichen Mehrfamilienhaus der Gewoba. Durch diese Platzierung entstehen grosszügige Freiräume um den Solitär, welche hier im Übergangsbereich als Parkanlage mit grosswüchsigen Bäumen bespielt werden. Eine Grossform als Ausdruck für ein öffentliches Gebäude ist eine Möglichkeit. Durch die sich ergebenden Gebäudeabmessungen und die Viergeschossigkeit erreicht das vorgeschlagene Projekt für diesen Ort ein kritisches Mass und erscheint doch etwas wuchtig.

Die aufgezeigte Erweiterung ist ein weiterer viergeschossiger Baukörper, der vom Hauptbau abgesetzt, aber mit einem eingeschossigen Sockelbau verbunden ist. Diese Erweiterungsform mag nicht zu überzeugen, da der Solitär als solches aufgelöst wird und infolge dessen die Dimension der Gesamtanlage ortsbaulich sehr fraglich wird.

Zur Belichtung der grossen Gebäudetiefe werden zwei grosszügige, nach oben hin offene Lichthöfe eingesetzt. Diese führen zu interessanten Rundläufen in den Obergeschossen, stehen aber den betrieblichen Abläufen eher im Wege. Beim Haupteingang im Erdgeschoss entsteht eine Gangsituation und weniger das Erlebnis eines Foyers. Die Cafeteria wirkt etwas abgenabelt. Die betriebliche Trennung und Schichtung von Verwaltung und öffentlichen Räumen im Erdgeschoss zu den Wohn- und Pflegegruppen in den Obergeschossen zeigt sich auch in den Fassaden mit einem klaren Sockelgeschoss. Die gleichwertige Vermischung von Wohn- und Pflegegruppen in den Geschossen wird als schwierig erachtet. Sämtliche Wohn- und Pflegegruppen sind gut zum Tageslicht ausgerichtet. Der Aufenthaltsraum ist nordseitig mit Blick auf die Eingangssituation angeordnet. In den oberen Geschossen werden Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blick und Bezug zu den Parkanlagen oder zur freien Landschaft vermisst. Der Projektvorschlag kommt in seiner ersten Etappe als kompakte Lösung daher. Dieser Entwurfsgedanke verliert sich im Inneren aufgrund der grossen Lichthöfe. Die voluminöse Grossform sowie die introvertierte Führung der Gangflächen wirken für die gedachte Nutzung etwas herzlos. Die Vorgaben der Betriebsabläufe und die Raumanordnung sind uninspiriert umgesetzt. Die Pflegezimmer mit der eingezogenen Loggia sind nicht variabel möblierbar. Die Grösse und die Gestaltung der Pflegewohngruppen wirken starr und unflexibel.

Stufe 1 / Standort Engelburg – Baumschlager Hutter Partners, Widnau *(keine Weiterbearbeitung)*





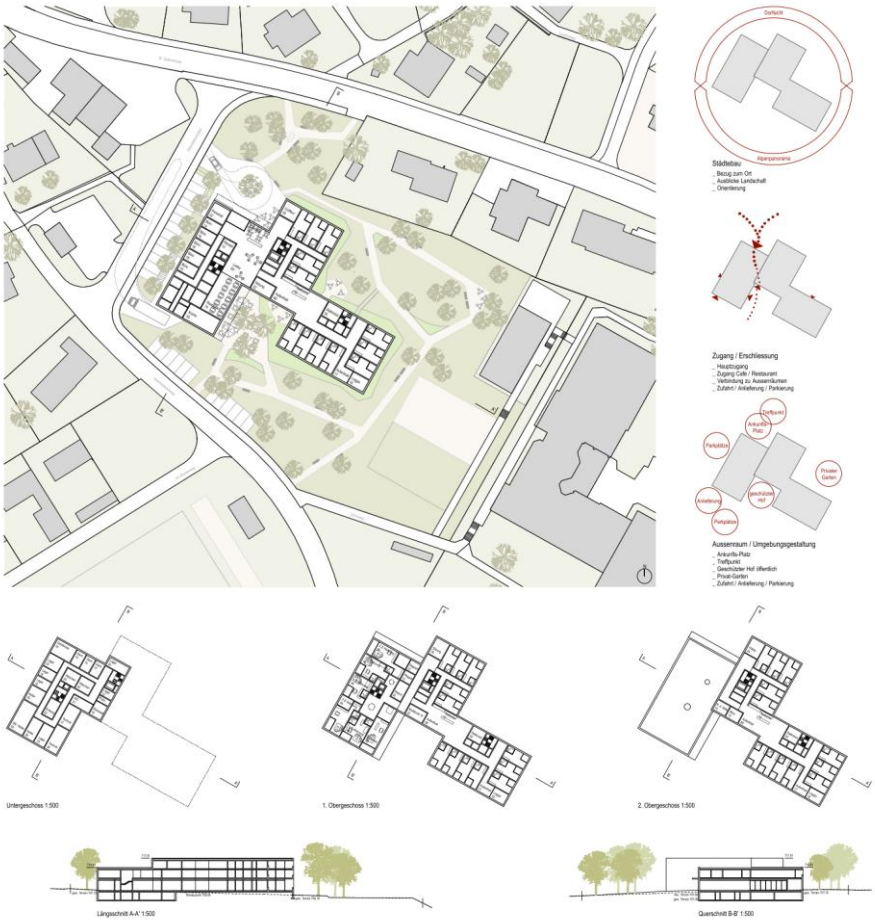
Es wird ein dreigeschossiger Baukörper vorgeschlagen, welcher das Pflegeheim wie auch die Alterswohnungen aufnimmt. Zwar orientiert sich das Volumen in seiner orthogonalen Ausrichtung am benachbarten Schulhaus, wird aber trotzdem als Fremdkörper im städtischen Kontext gelesen und seine Positionierung wirkt zufällig und beliebig. Durch die enorme Ausdehnung bedingt nimmt das Pflegeheim bereits in der ersten Etappe sehr viel Land in Anspruch und dieser negative Aspekt wird in der zweiten Etappe folglich noch verstärkt. Im Norden des Gebäudes wird ein Ankunftsort gestaltet, wo der Haupteingang, die Anlieferung und auch die Parkierung angeordnet sind. Obwohl dieser Aussenraum grosszügig bemessen ist, entstehen Konflikte zwischen den Nutzungen, vor allem zwischen Haupteingang und Anlieferung. Im Gegensatz zu diesem gut dimensionierten Ankunftsraum wirkt der Sitzplatz des Restaurants im Süden des Gebäudes als Restfläche und ist sehr knapp bemessen. Der um das Gebäude geführte Spazierweg erscheint unattraktiv und ist für den Freiraum keine Bereicherung.

Die Organisation des Raumprogramms im Inneren weist viele Probleme auf. Als vertikale Erschliessung wird eine Rampenanlage in der Mitte des Grundrisses angeordnet. Diese Rampenanlage vergrössert das Volumen enorm und führt dabei für die Benutzer nur zu Nachteilen, da Rampen für betagte Personen ein grosses Hindernis darstellen. Die beiden Obergeschosse beherbergen die Pflegezimmer und die Alterswohnungen. Dass dabei auf eine Trennung zwischen den Wohnungen und dem Pflegeheim verzichtet wird, wird vom Betrieb her als sehr schwierig erachtet. Da die Mieter/innen der Wohnungen möglichst lange ihre Unabhängigkeit bewahren möchten, ist eine Vermischung der beiden Nutzungen nicht denkbar und eine klare Trennung wäre hier zwingend.

Zwar weist der Entwurf räumlich durchaus spannende Ideen auf, die Einführung der Rampenanlage für die spezifische Nutzung Pflegeheim ist aber nicht nachvollziehbar und führt zu einem sehr grossen, unökonomischen Gebäude. Der Entwurf kann darum im Vergleich mit den anderen Projekten überhaupt nicht mithalten und schafft die Hürde für eine Überarbeitung nicht.

Stufe 1 / Standort Engelburg – Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich

(keine Weiterbearbeitung)



Es wird ein Solitärbaukörper mit einem mäanderartigen Grundrissmuster vorgeschlagen. Dadurch entsteht eher eine Verzahnung mit interessanten Aussenräumen als mit der Quartierstruktur. Ohne Aufstockung des zweigeschossigen Traktes wirkt der gestufte Baukörper zufällig – es fehlt das Volumen, um eine durchgehende Dreigeschossigkeit zu erreichen.

Der Eingang erfolgt über einen Vorplatz mit anschliessendem parkähnlichem Freiraum. Die Anlieferung ist gut vom Eingang abgetrennt. Die Parkplätze sind direkt ab der Oberhaldenstrasse angeordnet – ob dies aus verkehrstechnischen Gründen funktioniert, bleibt vorerst fraglich. Der Eingangsbereich mit Cafeteria, Lobby und anschliessendem Restaurant ist einladend gestaltet und stellt einen schönen Bezug zum Gartenrestaurant her. Die Alterswohnungen verfügen nur über einen Zugang aus der Lobby. Alle Alterswohnungen werden im ersten Geschoss über zwei introvertierte Plätze ohne Aussenbezug, abgesehen von den zwei Oberlichtern, erschlossen.

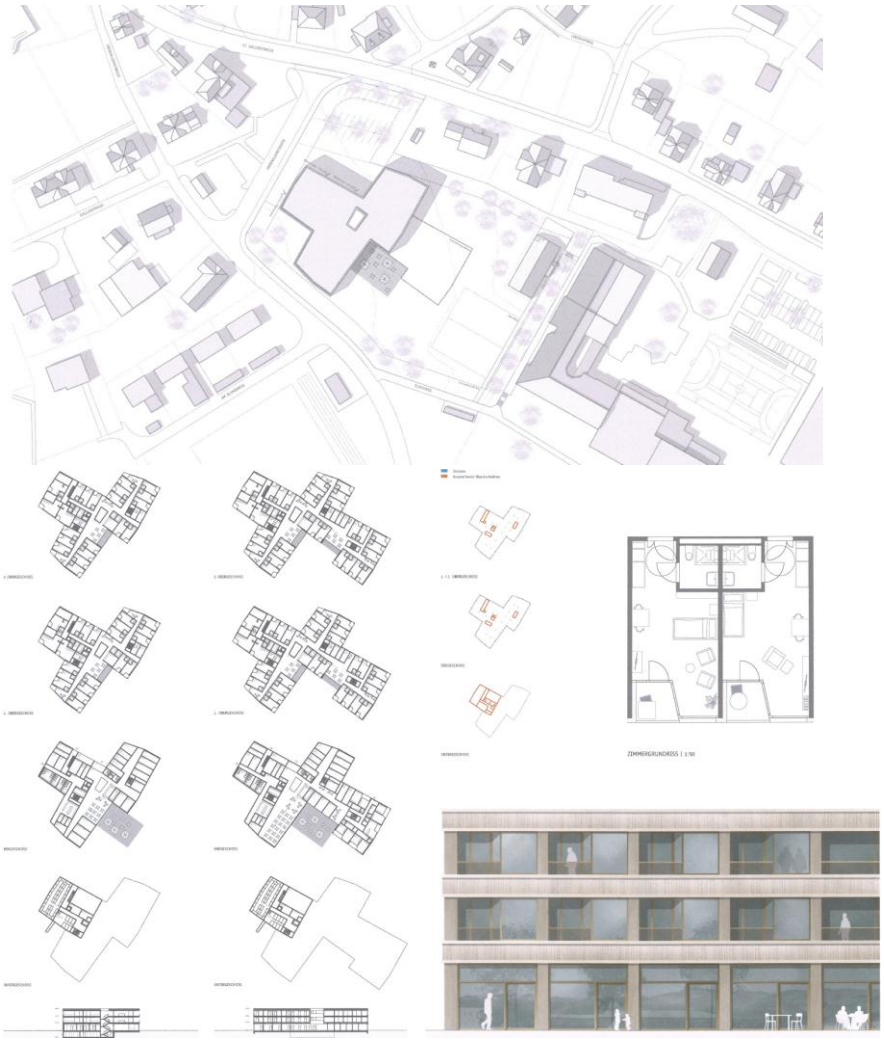
Die Pflegezimmer sind nur über labyrinthähnlich angelegte, teilweise sehr schmale Korridore zugänglich. Allgemein wird dem Projekt nur eine knapp durchschnittliche Bewertung der funktionalen und betrieblichen Abläufe zugestanden. Abgesehen von den nach Norden orientierten drei Bewohnerzimmern pro Geschoss sind alle Räume gut belichtet und besonnt. Die vorgeschlagene nordöstliche Erweiterung stellt eine Möglichkeit dar, allerdings mit der Einschränkung, dass die kritisierte Erschliessung weitergeführt wird. Als alternative Erweiterung zur Aufstockung für die Alterswohnungen wird ein Einzelbaukörper an der Hauptstrasse gezeigt. Dieser Vorschlag wird aus ortsbaulicher Sicht begrüsst.

Das Prinzip der „autonomen" Pflegewohngruppen ist unattraktiv umgesetzt. Die zentral angeordneten Aufenthaltsräume sind gleichzeitig als Verbindungswege angedacht und daher sehr ungünstig platziert. Der Vorschlag entspricht nicht den Vorgaben der Betriebsabläufe und dem Prinzip der Pflegewohngruppen.

So wie die Pflegewohngruppen geplant sind, besteht kaum die Möglichkeit der zweckmässigen Weiterentwicklung.

Allgemein wird dem Projektvorschlag wenig Entwicklungspotenzial zugeschrieben. Trotzdem zeugt das Projekt von einer vertieften Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und hat einen Beitrag geleistet in der Bewertungsarbeit aller Projekte.

Stufe 1 / Standort Engelburg – Translocal Architecture GmbH, Bern *(keine Weiterbearbeitung)*



Der Entwurf setzt einen dreiflügeligen Baukörper in die nordwestliche Ecke der Parzelle. Er setzt sich ortsbaulich schlüssig ins Ensemble ein. Topographisch liegt das Gebäude an der höchsten Stelle des Grundstücks und ermöglicht eine beeindruckende Aussicht auf die südlich gelegenen Voralpen. Mit dieser Stellung und durch die Vor- und Rücksprünge der Gebäudeflügel sowie den daraus resultierenden Schmalseiten zum Strassenraum verzahnt sich das Projekt gut in die vorhandene kleinmassstäbliche Baustruktur.

Das Projekt verzichtet auf eine Tiefgarage und hat stattdessen einen offenen Parkplatz in der nördlichen Ecke zur St. Gallerstrasse. Aus ortsbaulicher Sicht wäre hier entlang der Hauptstrasse einmal ein neues Gebäude wünschenswert. Die vorgeschlagene Erweiterung ist die Fortsetzung mit einem weiteren vierten Flügel in Richtung Süden. Die sich nun daraus ergebende neue Gebäudeform vermag aber die ortsbauliche Qualität, die die erste Etappe in sich trägt, nicht weiter zu führen.

Die Erschliessung erfolgt nordseitig von der Oberhaldenstrasse und ideal über zwei separate Hauseingänge für die Wohn- und Pflegegruppen. Die geschossweise klare Nutzungstrennung von Verwaltung und öffentlichen Räumen im Erdgeschoss sowie zu den Wohnnutzungen in den Obergeschossen ist gut angedacht, geht bei der dargestellten Erweiterung aber verloren. Die Mitte des Hauses mit seinen drei Flügeln wird mit einer in ihrer Grösse angenehmen Lichtfalle markiert. Aus diesem Zentrum heraus entwickeln sich die konischen Gänge in den Obergeschossen. Diese münden wohl in ihren Abschlüssen in Loggias. Sie sind zum Teil sehr schmal und wirken beengend.

Der Beitrag hat aufgrund der Gebäudeform in der ersten Etappe gute ortsbauliche Qualitäten, eine gleiche Qualität wird wohl gerade durch diese Gebäudeform in der inneren Struktur und speziell in der Anordnung und Ausrichtung der Wohnräume nicht erreicht.

Das Prinzip der Pflegewohngruppen ist mässig umgesetzt. Die Platzierung der Aufenthaltsräume ist wenig attraktiv. Die Verbindung der Pflegezimmer ist korridorartig und etwas langweilig umgesetzt. Das Raumprogramm ist knapp bis nicht vollständig eingehalten. Die Pflegezimmer lassen wenig individuelle Möblierungskonzepte zu (eingezogene Loggia).

Dem Konzept wird das Potenzial für eine erfolgreiche Weiterbarbearbeitung nicht zugebilligt.

9.2 Bearbeitete Projekte in Stufe 1 und Stufe 2

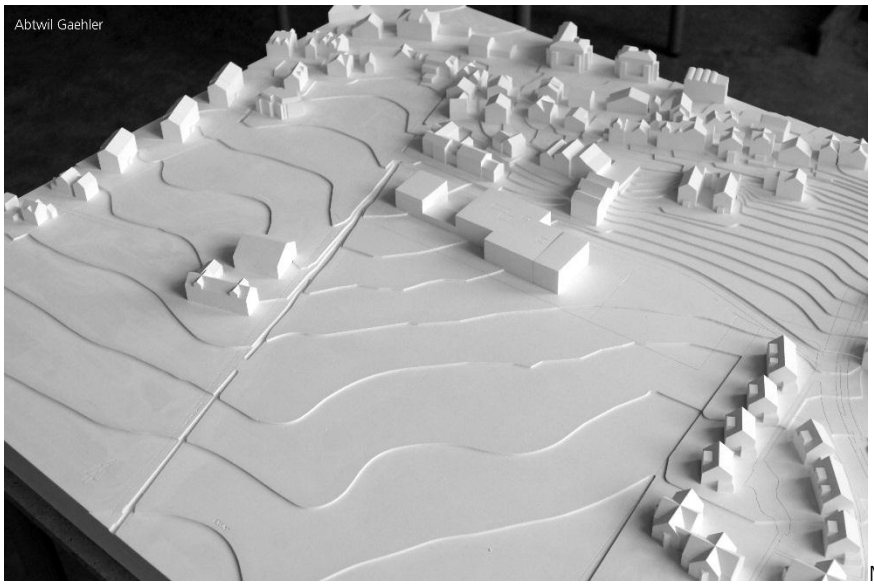
Standort Abtwil

- Gähler Architekten AG, St. Gallen (zur Realisierung empfohlen)
- FRB + Partner AG, Ittigen/Bern
- Gäumann Lüdi von der Ropp, Zürich

Standort Engelburg

- Gähler Architekten AG, St. Gallen (zur Realisierung empfohlen)
- FRB + Partner AG, Ittigen/Bern
- Klaiber Partnership AG, Engelburg

Stufe 2 / Standort Abtwil – Gähler Architekten AG, St. Gallen (zur Realisierung empfohlen)



Mit Erweiterungsbau

Ein orthogonaler, gestaffelter Baukörper wird sensibel im Westen der Parzelle platziert und bildet mit den nördlichen Nachbarn zusammen stimmige Freiräume, welche dem Ort angemessen dimensioniert sind. Dem Projekt gelingt es so, sich auf selbstverständliche Weise im Quartier zu integrieren und sich mit diesem zu verbinden.

Das vorgeschlagene Volumen ist aufgeteilt in einen kleineren Baukörper mit den Alterswohnungen und ein grösseres Volumen, welches das Pflegeheim aufnimmt. Die beiden Volumen sind mit einem eingeschossigen Gebäudetrakt verbunden und werden so zu einer Einheit. Gleichzeitig spannen die drei Gebäudeteile einen Hof auf, welcher als gemeinsamer Ankunftsort und zentraler Aussenraum verstanden wird.

In der ersten Etappe weist der Baukörper für die Alterswohnungen gegenüber dem Pflegeheim ein Geschoss weniger auf. Erst in der zweiten Etappe soll dieser aufgestockt werden und damit gleich hoch in Erscheinung treten, was aus städtebaulicher Sicht als bedeutend besser empfunden wird. Es stellt sich darum die Frage, ob die zusätzlichen Wohnungen nicht schon in der ersten Etappe verwirklicht werden können, um das Gesamtvolumen von Anfang an harmonisch in Erscheinung treten zu lassen.

Die angedachte Erweiterung des Pflegeheimes Richtung Osten ist aus städtebaulicher Sicht gut möglich und sie ergänzt die Gesamtanlage auf selbstverständliche Weise. Aus betrieblicher Sicht wirft die Erweiterung aber Fragen auf und es wird befürchtet, dass damit zu grosse Pflegeabteilungen entstehen.

Die Qualität des Gartenhofes im Norden wird in der Landschaftsgestaltung weitergeführt. Ein Weg wird um das Gebäude geführt, welcher sich immer wieder zu Plätzen ausweitet und so Gelegenheit zum Ausruhen und Verweilen eröffnet. Der Weg führt vorbei an Blumenbeeten und bietet so genügend Abwechslung für die Spazierenden.

Die Organisation des Erdgeschosses ist im Rahmen der Weiterbearbeitung zu optimieren und den Raumabfolgen ist gemäss den im Wettbewerbsprogramm vorgegebenen Betriebsabläufen Beachtung zu schenken

Im Weiteren stellt sich die Frage, ob der Haupteingang am richtigen Ort liegt. Ebenfalls wird bedauert, dass die Küchenanlieferung von Süden her erfolgt. Es wäre von Vorteil, diese auf die Ostseite zu verlagern.

Die Raumabfolge von Windfang – Lobby – Restaurant ist schön angedacht und von hoher räumlicher Qualität. Ebenfalls von grosser architektonischer Qualität ist der mehrgeschossige Raum, welcher über der Lobby angeordnet ist und einen vertikalen Blick durch das Gebäude ermöglicht. Dieses vertikale Element kommt in den Obergeschossen gesamthaft drei Mal vor und es ist zu überprüfen, ob es dieses grundsätzlich schöne Element wirklich so oft braucht.

In den Obergeschossen sind die Betriebsabläufe noch optimierungsfähig. Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob aus der grossen Pflegewohngruppe nicht sinnvollerweise zwei kleinere Pflegewohngruppen geschaffen werden sollen.

Leider werden 24 der insgesamt 57 Zimmer Richtung Norden orientiert. In einer Überarbeitung muss der Projektverfasser darum nachweisen, dass diese Zahl bedeutend verringert werden kann.

Die einzelnen Zimmer sind schön angedacht und der vorgelagerte Balkon, welcher sich über die ganze Zimmerbreite erstreckt, wird begrüsst. Der zwischen den einzelnen Balkonen angeordnete Abstellraum schafft es, den Aussenräumen die gewünschte Intimität zu geben und hilft auch, die Fassade harmonisch zu gestalten.

Aus betrieblicher Sicht ist es ein grosser Vorteil, dass die Wohnungen in einem eigenständigen Bauvolumen organisiert sind. Die so geschaffene Eigenständigkeit wird sicher auch von den zukünftigen Bewohner/innen geschätzt.

Die Wohnungen weisen hohe räumliche Qualitäten auf. Die Vielfalt des Wohnungsangebots wird begrüsst.

Die Materialisierung in Sichtbeton ist gut denkbar. Zusammen mit den Fenstern und Loggien, welche in Holz angedacht sind, erscheint das Gebäude sehr wohnlich und ist dem Ort angemessen ausformuliert.

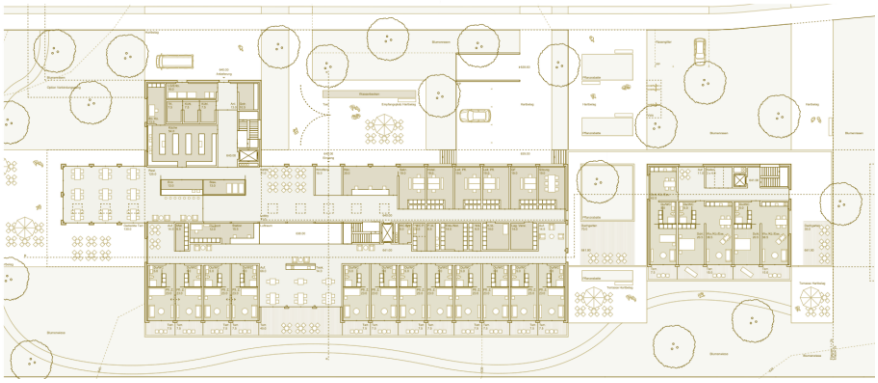
Das Projekt weist im Vergleich mit der Konkurrenz die grössten Zimmer- und Wohnungszahlen auf, was sich natürlich auch auf ein grösseres Volumen auswirkt. Relativ gesehen ist es aber ein sehr kompakter Entwurf, welcher wirtschaftliche Erstellungskosten zur Folge hat.

Der Entwurf weist in seiner Gesamtheit sehr hohe Qualitäten auf und mag die Jury darum aus architektonischer Sicht zu überzeugen. Betrieblich müssen aber Abläufe verbessert werden. Im Weiteren wird die grosse Anzahl der Nordzimmer sehr negativ aufgenommen und die Projektverfasser müssen darum zwingend nachweisen, dass diese Zahl minimiert werden kann.

Der Entwurf weist in seiner Gesamtheit sehr hohe Qualitäten auf und vermochte das Beurteilungsgremium insbesondere aus architektonischer/städtebaulicher Sicht zu überzeugen.

Es wurden einige betriebliche Optimierungsmöglichkeiten, aber auch die hohe Flexibilität des Konzeptes für Verbesserungen erkannt. Deshalb wurde das Projekt mit Zustimmung des Stiftungsrates in einem Zusatzauftrag überarbeitet. Damit wurde dem Stiftungsrat, Nichtfachleuten und dem künftigen Betreiber ermöglicht, die Verbesserungen vor dem definitiven Entscheid nochmals beurteilen zu können.

Stufe 2 / Standort Abtwil – FRB + Partner, Ittigen/Bern



Auf die Bebauung im Norden wird mit einem L-förmigen Gebäude für das Wohnen im Alter reagiert. Über den so entstehenden Zwischenraum wird der Neubau in die ortsbauliche Umgebung eingefügt. Östlich des Hauptgebäudes befinden sich in einem abgekoppelten Einzelbau die Alterswohnungen. Erst durch die spätere Erweiterung um weitere Einzelbauten kommt die Entwurfsidee richtig zum Tragen. Somit bilden Hauptgebäude und der Einzelbau ein nicht ganz verständliches vorläufiges Ganzes. Durch die stirnseitige Anordnung des dreiseitig freistehenden Restaurants wird ein Bezug zum Freiraum im Westen hergestellt.

Der Zugang zum Wohnheim wird im Norden über einen gestuften Vorplatz vorgeschlagen. Die Erschliessung des Wohngebäudes erfolgt separat über einen gestalteten Vorbereich. Aus ortsbaulicher Sicht überzeugt das vorgestellte Ensemble nicht ganz. Bemängelt wird vor allem die volumetrische Gestaltung des Hauptgebäudes. Die gleich breiten Winkelflügel und der innenliegende eingeschossige Flachdachbau wirken kompositorisch nicht ausgewogen. Ausserdem ist die Sicht von innen auf das Flachdach über dem Eingang unattraktiv. Nach einer späteren Aufstockung auf den südlichen Baukörper wirkt der Hauptbau sehr massig und fremd in der feinkörnigen Dorfstruktur von Abtwil.

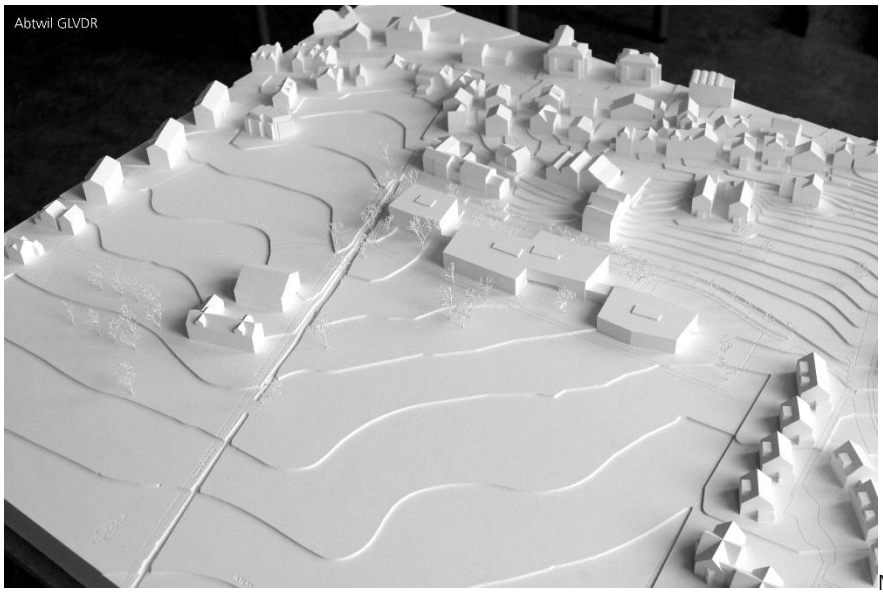
Das Projekt besticht durch die gute Funktionalität, die innerbetrieblichen Anforderungen sind recht gut erfüllt. Vor allem das Eingangsniveau ist sehr übersichtlich gestaltet. Allerdings befindet sich das Restaurant räumlich etwas weit weg vom Eingangsbereich. Sehr positiv bewertet wird die konsequente Ausrichtung der Pflegezimmer nach Süden und Westen – alle Zimmer werden gut besonnt. Sie können von der schönen Aussicht profitieren. Die detailliert gestalteten Pflegeräume entsprechen dem Standard für Pflegezimmer, sie sind funktional, aber räumlich nicht besonders interessant gestaltet. Die Grösse der Loggia steht in keinem guten Verhältnis zur Zimmergrösse (mehr als 30 %). Die Pflegegeschosse sind übersichtlich gestaltet, der Gemeinschaftsbereich ist gut platziert und die Nebenräume richtig angeordnet. Bemängelt wird allerdings der lange innere Korridor im südlichen Schenkel des Eckgebäudes. Allgemein positiv bewertet werden aber die gute interne Organisation und die Übersichtlichkeit. Andererseits wirken die Grundrisse etwas „im Layout steckengeblieben", das heisst, sie sind etwas streng konzipiert und räumlich nicht besonders interessant und abwechslungsreich.

Der Einzelbau mit den Alterswohnungen ist funktional und räumlich über das UG gut an das Hauptgebäude angebunden.

Die Anlage kann beim südlichen Schenkel des Eckgebäudes aufgestockt und mit Einzelbauten für die Alterswohnungen ergänzt werden. Die Aufstockung ist problematisch – ein weiteres aufgesetztes Stockwerk lässt den Hauptbau noch massiger erscheinen, die östliche Erweiterung mit Einzelbauten verbraucht die Baulandreserven. Die Kennzahl GV pro Einheitsäquivalent (m^3) liegt im Mittel der eingereichten Projekte, was auf durchschnittliche Erstellungskosten schliessen lässt. Das fast 4-geschossige Gebäude ist – vor allem aufgrund der Aufstockungserweiterung – nur über einen Sondernutzungsplan realisierbar.

Gesamthaft gesehen handelt es sich um ein intensiv bearbeitetes Projekt, das vor allem auf der funktionalen Ebene und durch die sehr gut besonnten Zimmer mit Aussicht besticht. Das Projekt weist auf der ortsbaulichen und vor allem innenräumlichen Ebene die erwähnten Mängel auf. Auch die Schnittidee durch den Eingang überzeugt nicht besonders. So wird beispielsweise der Blick auf den Gemeinschaftsbereich gelenkt, der etwas höher als das Eingangsniveau liegt und so die Wohnlichkeit dieses Bereiches etwas stört. Es ist schade, dass die gestalterischen und ortsbaulichen Mängel die funktionalen und organisatorischen Vorzüge schwächen. Das Projekt hat einen sehr wertvollen Beitrag geleistet bei der Suche nach dem geeigneten Projekt für das Wohnen im Alter.

Stufe 2 / Standort Abtwil – Gäumann Lüdi von der Ropp, Zürich



Modellfoto mit Erweiterung

Grundriss

Wohnungen/Pflege

Der Entwurf setzt das Projekt in die westliche Parzellenecke nahe an den Bach. Somit entsteht ein baulicher Abschluss der vorhandenen Hangbebauung. Zugleich bildet sich ein spannungsvolles Wechselspiel zur freien Landschaft. Mit der vorgeschlagenen Dreigeschossigkeit erreicht das Projekt volumetrisch eine grosse ortsbauliche Selbstverständlichkeit.

Die Erweiterung der Wohnungen wird mit einer Aufstockung vorgeschlagen. Dies ist aufgrund der Topographie und der Körpermasse durchaus verträglich. Durch die Erweiterung des Pflegezentrums mit einem weiteren, etwas abgelösten Baukörper im Westen verliert der Entwurf aber die ortsbauliche Präzision der ersten Phase.

Die nicht orthogonale Gebäudeform verleiht der Anlage eine klare Eigenständigkeit, doch wirken die Schrägen an diesem Ort auch etwas gesucht. Sie bilden durchaus gute Aussenräume und eine Verzahnung in der Landschaft. Der südöstliche Aussensitzplatz wird aber nach der Mittagszeit vom eigenen Baukörper verschattet. Der südwestliche Aussenraum hingegen mit seinen Qualitäten, wie gute Besonnung, Bachnähe, mögliche direkte Aussenerschliessung für Spaziergänger, wird nur schwach bespielt.

Die ideal getrennten Zugänge für die Wohnungen und das Pflegezentrum erschliessen sich über eine sehr massstäbliche Innenhofsituation, im Sinne einer parkähnlichen Vorfahrt. An der westlichen Gebäudeecke befinden sich die Abfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung. Dadurch wird ein Grossteil des Fahrverkehrs früh abgefangen.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über eine von oben belichtete Halle, welche mit ihrer Grösse überinstrumentiert wirkt. In dieser ist auch die Spitex untergebracht, was die Halle noch etwas rechtfertigen könnte, aber die Vermischung von Wohnen und Spitex ist nicht ideal. Ganz falsch ist die Anordnung der Spitex bezüglich der grossen Distanz zur Tiefgarage und zu den Lagerräumen im Untergeschoss.

Die Wohnungen in den Obergeschossen sind um einen Lichthof angeordnet, mit ansprechenden Grundrissen und guter Belichtung. Die Nasszellen könnten via Lichthof Tageslicht erhalten.

Die Verwaltung des Pflegezentrums ist mit Sichtbezug zur Zufahrt gut angeordnet. Die Rezeption ist nicht direkt an die Verwaltungsräume angegliedert, sondern betrieblich schlecht durch den Windfang getrennt. Der Gebäudezutritt erfolgt über eine Lobby mit Oberlichtern. Restaurant und Cafeteria sind vom Eingang nicht direkt einsichtig respektive durch den Kioskkörper gar verdeckt. Ein autonomer Kiosk ist betrieblich nicht denkbar. Die beiden Treppenhäuser sind ohne Sichtbezug zur Lobby. Eine grosse Fläche wird der Lobby gewidmet. Dies erscheint etwas in einem Ungleichgewicht in Bezug zu Restaurant und Cafeteria. Den Restaurationsräumen, die entlang der Fenster angeordnet sind, fehlt ein gewisses räumliches Rückgrat. Der zugehörige gedeckte Aussenbereich wird hier aber geschickt als Einzug gelöst.

Die Küche und die Nebenräume im Osten des Gebäudes sind zweckdienlich angeordnet. Die Personalräume sind gefangen im nicht belichteten Bereich im Erdgeschoss. Deren Gangbereich und die Erschliessung sind nicht sehr attraktiv.

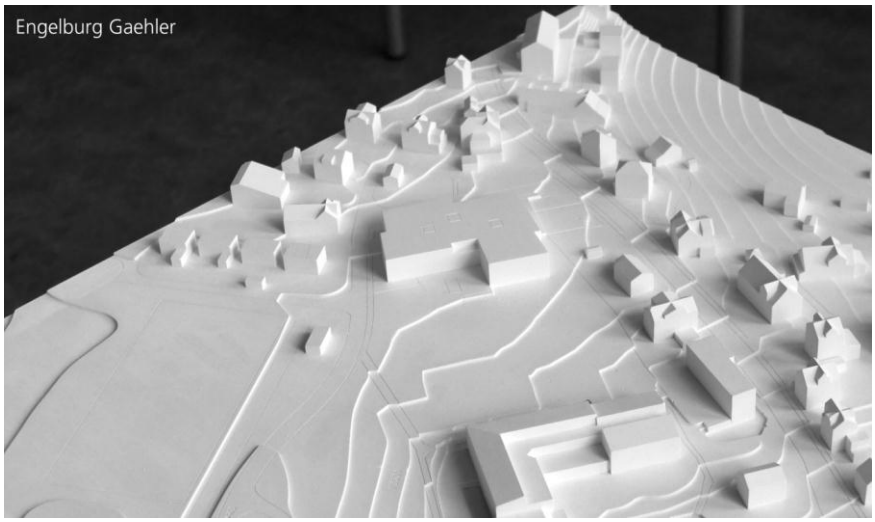
In den Obergeschossen dominieren auf den Gängen zwei grosse Lichthöfe. Es stellt sich hier die Frage, ob es beide braucht. Auf den Stockwerken sind die Diensträume, betrieblich gesehen, zu verstreut angeordnet. Sie sind zwar auf der Mittelachse aufgereiht, aber zu bezugslos untereinander.

Der gedeckte Aussenbereich bei den geschossweisen Aufenthalten kann räumlich nicht ganz überzeugen. Die Pflegezimmer sind ansprechend und zum Teil mit grösserer Raumbreite, aber die Pflegegerechtigkeit wird nicht bei allen Türen und Gangbreiten erreicht. Von Vorteil wäre es, wenn die Nasszellen jeweils mit aneinanderliegenden Steigzonen organisiert würden.

Der Projektvorschlag besticht sowohl durch die sehr gelungene und poesievolle Situierung in der ersten Bauphase, als auch durch den gekonnten Umgang mit der Höhenentwicklung. Hinsichtlich der innenräumlichen Qualitäten und vor allem der betrieblichen Raumanordnungen vermag das Projekt nicht schlüssig zu überzeugen.

Dennoch ist das Projekt ein sehr sorgfältiger Beitrag.

Stufe 2 / Standort Engelburg – Gähler Architekten AG, St. Gallen (zur Realisierung empfohlen)



In die Raumkammer, die aus der dispersen baulichen Umgebung resultiert, wird ein gut gegliederter Baukörper für das Wohnen im Alter gesetzt. Die sinnvoll angebrachten Stufungen reagieren subtil auf die ortsbaulichen Gegebenheiten. Absätze im Baukörper schaffen eine räumliche Verzahnung mit der baulichen Umgebung. Das Gebäude öffnet sich entsprechend des Sonnenverlaufs und der schönen Aussicht folgerichtig nach Südwesten. Horizontale und vertikale Elemente setzen die Fassade in ein gutes Gleichgewicht und lassen das Gebäude ruhig erscheinen. Dazu trägt auch die unterschiedlich hohe Bandbrüstung bei den Loggias und Fenstern bei. Das ausgewogen gegliederte Volumen fügt sich sehr gut in die heterogene bauliche Umgebung ein.

Kernstück in allen Geschossen ist der von Süden nach Norden durchgehende, lichtdurchflutete Innenraum. So eröffnet sich dem Ankommenden bereits ein schöner Blick in den Garten. Und schon bei der Rezeption wird die innere Dimension des dreigeschossigen Gebäudes über den Lichthof wahrnehmbar. Im südwestlichen Teil des Baukörpers sind die separat nach aussen erschlossenen Alterswohnungen untergebracht. Die sieben Wohnungen verfügen über eine eigene vertikale Erschliessung und sind intern an das Betagten-Wohnheim anschliessbar. Der Anordnung der verschiedenen Funktionsbereiche gemäss den im Wettbewerb vorgegebenen Betriebsabläufen ist weiterhin Beachtung zu schenken. Der Gemeinschaftsteil mit Restaurant, Cafeteria hat einen guten Bezug nach aussen. Bemängelt wird die nicht direkte Verbindung von Rezeption und Büroräumlichkeiten. Auch bei der Küche sind die Abläufe aus Sicht der Jury noch zu wenig optimal gelöst. Die Grundrisse in den beiden oberen Geschossen sind ansprechend.

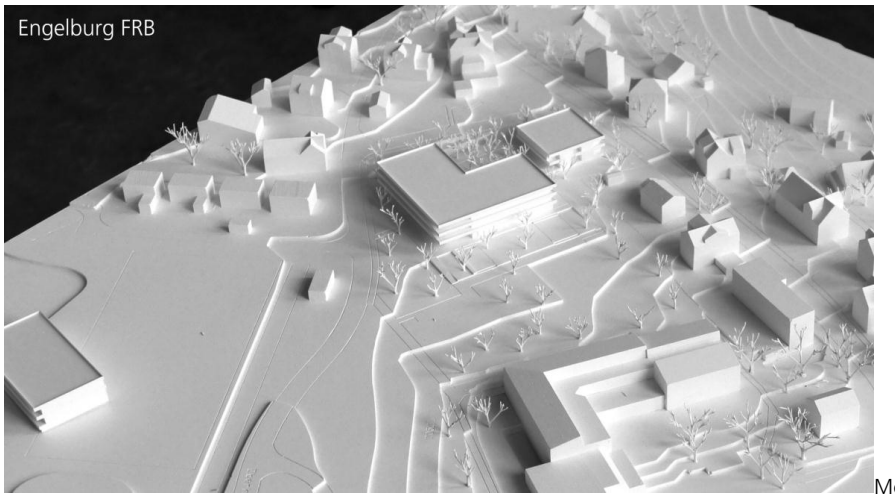
Begrüsst wird, dass auch hier die räumliche Durchlässigkeit von Süden nach Norden erlebbar und durch den Lichthof gewährleistet ist. Die beiden Wohn- und Essbereiche sind zu einer „Gemeinschafts-Landschaft" zusammengefasst und weisen eine sehr gute Wohnlichkeit auf. Kritisiert wird, dass ca. 1/3 der Pflegezimmer nach Norden orientiert ist. Übersichtlich und gut gestaltet sind die Verkehrswege, die abwechslungsreich sind und vom Gemeinschaftsbereich wegführen. Bei der Weiterbearbeitung sind die Raumbeziehungen hinsichtlich der Betriebsabläufe zu optimieren. Allgemein handelt es sich um Grundrissbilder, die nach dem Prinzip „ein Haus

ist wie ein kleines Dorf" gestaltet sind. Die Aussenräume sind sehr sorgfältig angedacht, alle Flächen sind einer klaren Nutzung zugeteilt.

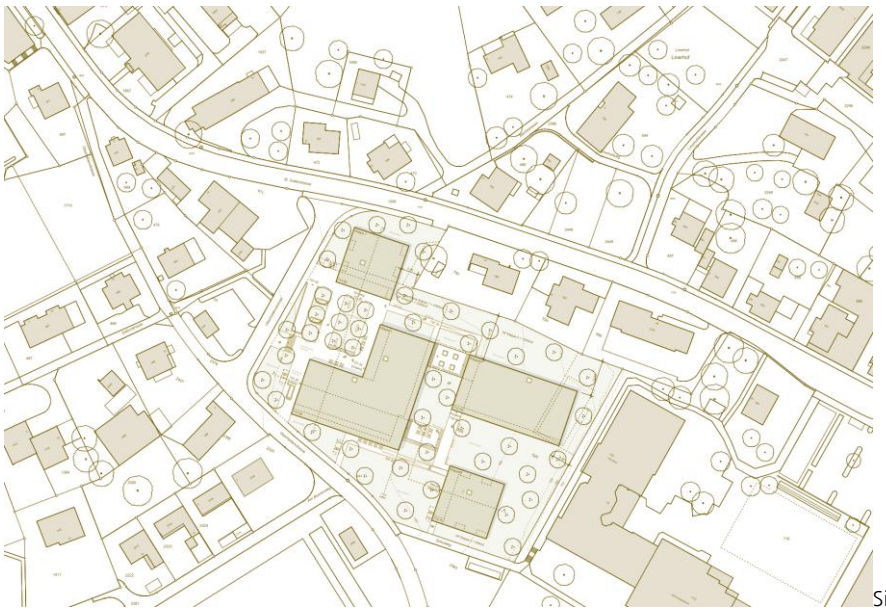
Die Erweiterung erfolgt über einen Anbau im Süden. Alle Anschlussstellen in den Geschossen sind klar dafür vorgesehen. An der St. Gallerstrasse, in Fortsetzung der Häuser an dieser Strasse, wird in einem adäquaten Bauvolumen die Erweiterung der Alterswohnungen vorgesehen. Durch den sehr kompakten Baukörper liegt die beanspruchte Landfläche für die 1. Etappe weit unter der vorgesehenen Grösse von 4'400 m². Die Kennzahl Geschossfläche respektive Volumen pro Einheitsäquivalent liegen im Vergleich mit den anderen eingereichten Projekten tiefer, was auf eine kostengünstige Erstellung schliessen lässt.

Gesamthaft gesehen handelt es sich beim eingereichten Vorschlag um eine durchdachte Lösung, die gekonnt auf die ortsbaulichen Gegebenheiten eingeht, gute räumliche Qualitäten schafft und wirtschaftlich zu erstellen ist. Leider haben die sechs eher nordwärts gerichteten Pflegezimmer pro Geschoss zu grösseren Diskussionen geführt und schmälern die sehr gute Kritik am Projekt etwas.

Stufe 2 / Standort Engelburg – FRB + Partner AG, Ittigen/Bern



Modellfoto 1. Etappe


Situation 1.+2. Etappe

Der Projektvorschlag will in der ersten Etappe (oberes Bild) das vorhandene Bebauungsmuster von Einzelbauten mit zwei neuen Baukörpern weiterführen. In der nördlichen Parzellenecke wird ein separates Punkthaus für die Wohnungen gesetzt. Ortsbaulich ist die Schliessung der Baulücke an der Hauptstrasse mit dem Erweiterungsbau wünschenswert. Hinsichtlich der Gebäudetiefe und der Höhenentwicklung verfehlt das neue Haus aber die ortsbauliche Körnung.

Das Pflegezentrum ist ein gleichseitiger Winkelbau, dessen Schenkel sich nordseitig zur Oberhaldenstrasse hin öffnen. Durch die zur St. Gallerstrasse parallele Gebäudesetzung verliert das grosse Volumen sowohl den möglichen Kontext zur Schulanlage, als auch den Bezug zum westlich gelegenen Wohnquartier. Ortsbaulich ist die Setzung und Ausbildung beider Baukörper nicht gelungen.

Mit der Erweiterung wird das angedachte Bebauungsmuster weitergeführt. Ein Längskörper für die Pflegegruppen und ein analoger Punktbau für die Wohngruppen. Die Gesamtanlage wirkt sehr beliebig, ist ohne ortsbauliche Schärfe und die ganze Parzelle wird spannungslos verbaut.

Nordwestlich an der Oberhaldenstrasse liegt ein von den beiden Baukörpern eingefasster, grosser Hauptplatz. Aus diesem Hof werden ideal die zwei eigenständigen Adressen vom Wohnen und von der Pflege erschlossen. Der Eingang zum Pflegezentrum liegt in der Kniekehle des Winkelbaus. Dieser Ort wie auch dessen Fassaden werden aber vom direkten Sonnenlicht nie richtig erreicht. Die Abfahrt zur Tiefgarage liegt längs sehr nahe an der Oberhaldenstrasse. Das zur Strasse rechtwinklige Ein- und Ausfahren wird so schwierig.

Die Anlieferung wird etwas zu prominent empfunden. Sie liegt an der westlichen Biegung der Oberhaldenstrasse gegenüber der Wohnbebauung. Südlich am Gebäudeknie liegt das Gartenrestaurant. Es ist von der Quartierstrasse gut einsichtig und direkt erschlossen. Die südlichen Aussenräume sind im Sinne eines Obstgartens gestaltet.

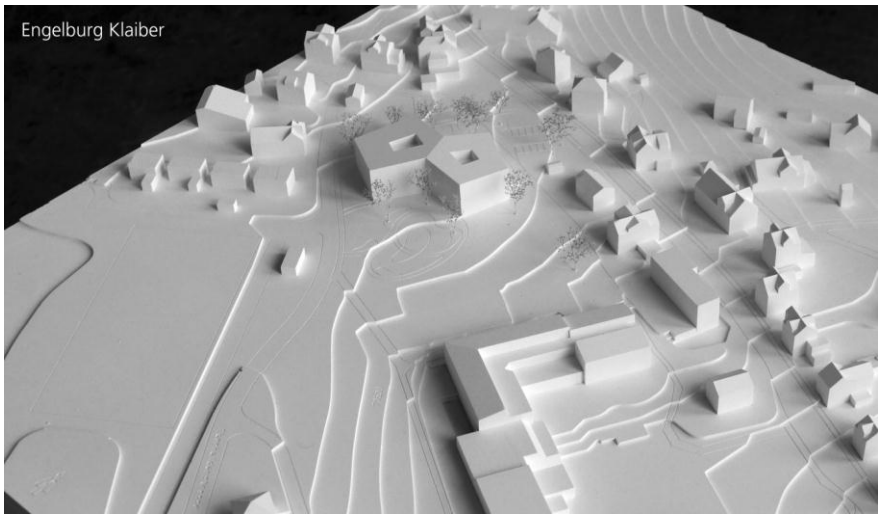
Die Wohngruppen sind mit überdachtem Zugang am Hof angebunden. In ihren Grundrissen sind alle Wohngeschosse gut organisiert.

Beim Pflegezentrum gelangt man ebenfalls überdacht zum Windfang, von wo aus das Restaurant gut einsichtig und auf kurzem Weg erreichbar ist. Das Café im Westflügel orientiert sich zum Hof hin, wo sich einige Aussensitzplätze befinden. Diese Anordnung ist grundsätzlich von der Attraktivität und Lebendigkeit ideal, es wird aber die schlechte Besonnung kritisiert. Der Küchenbereich, der sich ebenfalls im westlichen Flügel befindet, ist zweckmässig und hat einen direkten Zugang zum Warenlift. Im Ostflügel des Erdgeschosses ist die Verwaltung gut organisiert, das Sekretariat und die Rezeption sind zusammengefasst und an übersichtlicher Stelle platziert. Zu beachten ist, dass die Belichtungstiefe im Bereich vor der Rezeption, aufgrund des gedeckten Aussensitzplatzes des Restaurants, auf über 16 Meter liegt.

Die Pflegegruppen in den Obergeschossen sind betrieblich gut organisiert. Der Aufenthalt mit Balkon an der südlichen Gebäudeecke ist attraktiv. Weitere Sitzgelegenheiten sind nördlich, aber interessant auf den Eingangshof ausgerichtet. Die Pflegezimmer sind in ihren Grundrissen ansprechend, aber mit über 30% steht die Grösse der Balkone in keinem guten Verhältnis zur Zimmergrösse. Für die Zimmer mit Ausrichtung auf den Hof gilt auch die Besonnungsproblematik. Zudem ist das einzelne Zimmer an der Aussenecke nicht ideal.

Der Projektvorschlag hat betrieblich gesehen gute Qualitäten. Hinsichtlich der ortsbaulichen Qualität und des Quartierbezugs vermag das Projekt aber nicht zu überzeugen und wirkt in seinem Ausdruck beliebig.

Stufe 2 / Standort Engelburg – Klaiber Partnership AG, St. Gallen



Die Projektverfasser schlagen einen eigenständigen Baukörper vor und platzieren diesen im Nordwesten der Parzelle. Durch die kompakte Organisation des Volumens bleibt ein grosser Teil der Parzelle frei für spätere Bauvorhaben. Der relativ kleine Fussabdruck des Gebäudes wird durch eine Viergeschossigkeit ermöglicht. Sie ist aus städtebaulicher Sicht aber vertretbar und aus baugesetzlicher Sicht mit einem Sondernutzungsplan bewilligungsfähig.

Die städtebauliche Qualität der ersten Etappe kann in der zweiten Etappe leider nicht weitergeführt werden. Der zweite Baukörper erscheint fremdartig. Er vermag, mit dem Ersten zusammen, keine Einheit zu bilden. Im vorgeschlagenen zweiten Baukörper ist eine Erweiterung des Pflegeheims zudem schwierig denkbar. Wahrscheinlich können eher nur weitere Wohnungen angeboten werden.

Durch seine „schmetterlingsartige", zweiflüglige Formgebung gelingt es dem Projekt auf selbstverständliche Weise, verschiedenartige Aussenräume zu generieren. Im Norden wird ein Eingangsbereich aufgespannt, der mit seiner grosszügigen Vorfahrt gut funktioniert und der Nutzung angemessen erscheint. Dass die Anlieferung vom Haupteingang abgewandt angeordnet ist, wird begrüsst und ist gut angedacht. Im Süden befindet sich der Aussenbereich des Restaurants, welcher hier von der schönen Aussicht und der guten Besonnung profitiert. Der Ort ist für die Nutzung zwar der richtige, ein gedeckter Bereich wäre hier aber sehr erwünscht gewesen.

Die zurückhaltende Landschaftsgestaltung ist denkbar. Es wird aber bedauert, dass kein Weg um das Gebäude geführt wird.

Auf die tiefen Gebäudedimensionen wird mit zwei Lichthöfen reagiert, welche je eine Treppe aufnehmen. Mit den zwei an der Fassade angeordneten Fluchttreppenhäusern erhält man so insgesamt vier Treppenanlagen, was für das doch eher kleine Gebäude als zu viel erachtet wird. Auch die Frage, ob die sehr prominenten Treppenanlagen für die Nutzung eines Pflegeheims angebracht sind, bleibt bis zum Schluss offen.

Die Raumorganisation im Erdgeschoss vermag nicht zu überzeugen. Die Gestaltung des gedeckten Eingangsbereiches mit dem Windfang ist sehr kompliziert und weist zu wenige räumliche Qualitäten auf. Die lange Ausdehnung der Raumabfolge Restaurant – Cafeteria – Multifunktionsraum vermag aus betrieblicher Sicht nicht zu überzeugen. Ebenfalls weist die Organisation des Küchen- und Servicebereichs zu grosse Mängel auf.

Das Raumprogramm der Pflegeabteilungen kann in der zweiflügligen Anlage gut organisiert werden und eine Abteilung wird so folgerichtig in zwei Gruppen mit gemeinsamem Wohn- und Essbereich aufgeteilt. Die Pflegezimmer werden durch die eingezogenen Loggien in ihrer Möblierbarkeit zu stark eingeschränkt und der Balkon ist zudem zu knapp dimensioniert. Die im obersten Geschoss angeordneten Wohnungen sind an dieser Lage denkbar. Die Qualität der einzelnen Wohnungen überzeugt aber nicht und das Verhältnis zwischen den Wohnungsflächen und den grosszügigen Aufenthaltsbereichen ist nicht ausgewogen. Ebenfalls wird bedauert, dass die Haustechnik und die Kellerräume an so prominenter Lage angeordnet werden.

Die Parkierung im Untergeschoss ist wenig durchdacht organisiert und es wird bezweifelt, ob wirklich alle Parkplätze befahrbar sind.

Die monolithische Erscheinung des Gebäudes und die vorgeschlagene Materialisierung sind denkbar. Die Ausformulierung der Fenster zusammen mit den Balkonen der Pflegezimmer generiert aber ein unruhiges Fassadenbild. Das Projekt ist sehr kompakt organisiert, was sich in den relativ tiefen Geschossflächenzahlen zeigt und wirtschaftliche Erstellungskosten erwarten lässt.

Das Projekt hat sich nach der Stufe 1 und nach der Zwischenpräsentation zwar weiterentwickelt und es konnten einige Mängel behoben werden. Vor allem aus städtebaulicher Sicht hat sich das Volumen verbessert. Gesamthaft betrachtet weist der Entwurf aber auch am Schluss noch zu viele räumliche und betriebliche Mängel auf und vermag das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen.