

Zentrum RivaCare AG, Walenstadt Jurybericht Studienauftrag



Bauherrin

RivaCare AG
Escherfeldstrasse 11
8880 Walenstadt

Bauherrenberatung

MMK Immobilien treuhand AG
Seestrasse 19
8002 Zürich



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Präambel.....	3
1.2 Lage / Planungsgebiet	3
1.3 Grundstück.....	3
1.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2. Auftraggeber und Veranstalter	5
2.1 Veranstalterin	5
2.2 Sekretariat des Studienauftrags	5
2.3 Verfahren	5
2.4 Termine Studienauftrag.....	6
2.5 Beurteilungsgremium und Expertenteam	7
2.6 Vorprüfung	7
2.7 Bewertungskriterien	7
2.8 Eingeladene Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge)	8
2.9 Entschädigungen.....	8
2.10 Verbindlichkeit	8
2.11 Weiterer Projektablauf	8
3. Studienauftrag	8
3.1 Zielsetzung.....	8
3.2 Allgemeine Anforderungen der Bauherrschaft.....	9
3.3 Marktanalyse / Zielpublikum	9
3.4 Architektur und Aussenraum (Zufahrt)	9
3.5 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und Pflegewohnungen.....	9
3.6 Raumprogramm (Auszug).....	10
4. Ergebnisse Studienauftrag	12
4.1 Siegerprojekt Bob Gysin + Partner, Zürich.....	12
4.2 Schlussrunde ausgeschieden Gähler Flühler Architekten, St. Gallen	12
4.3 Ohne Rangfolge	12
5. Jurybericht – Siegerprojekt Bob Gysin + Partner	13
6. Jurybericht – Projekt ARGE Atelier drü / zellersani und partner.....	15
7. Jurybericht – Projekt blgp architekten	17
8. Jurybericht – Projekt Gähler Flühler Architekten.....	19
9. Jurybericht – Projekt raumfindung architekten.....	21
10. Jurybericht – Kostenvergleich/ Wirtschaftlichkeit	23
11. Würdigung.....	24
12. Anhänge	24

1. Ausgangslage

1.1 Präambel

Die Trägerschaft RivaCare AG betreibt das bestehende Alters- und Pflegeheim „Riva“ in Walenstadt mit 48 Einzel-, 5 Doppel- und 2 Ehepaar-Zimmern, teilweise mit gut ausgebauter Pflegeinfrastruktur. Es verfügt über ein umfassendes Pflege- und Dienstleistungsangebot mit Cafeteria, Wellness-Badewanne, Coiffeur/ Pedicure sowie über eine gepflegte Parkanlage. Nach erfolgter Inbetriebnahme des Neubaus wird das bestehende Alters- und Pflegeheim (im Eigentum der Gemeinde Walenstadt) verlassen und nicht weiter betrieben.

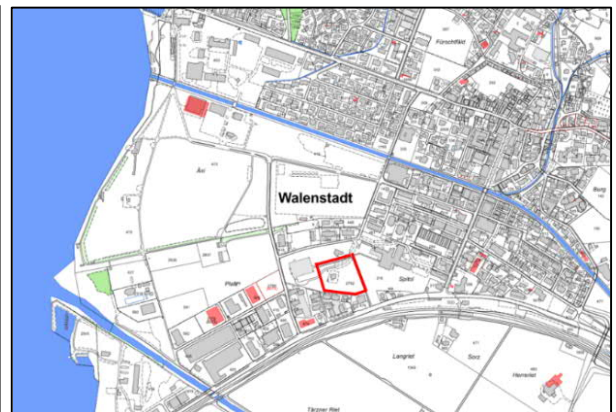
Die RivaCare AG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, welche zu 100% im Besitz der Gemeinde Walenstadt ist. Sie plant, das Dienstleistungsangebot, um das betreute Wohnen im Alter zu erweitern mittels eines Ersatzneubaus. Für den geplanten Neubau „Zentrum Riva“ steht der RivaCare AG ein 8'798 m² grosses Grundstück in der Nähe des Spitals Walenstadt zur Verfügung. Basierend auf einer erstellten Machbarkeit wurde das Pflichtenheft für einen Studienauftrag erarbeitet. Über eine öffentliche Ausschreibung und Präqualifikation werden fünf Architekturbüros zum Studienauftrag eingeladen.

1.2 Lage / Planungsgebiet

Die Gemeinde Walenstadt zählte Ende 2018 5'624 Einwohner, wobei der Anteil der über 61-jährigen über 25% beträgt. Bei einem moderaten Wachstum der Gesamtbevölkerung in der Region nimmt die Zahl der Pensionäre bei gleichzeitig längerer Lebenserwartung überdurchschnittlich zu.

1.3 Grundstück

Der Betrachtungsperimeter des Studienauftrags umfasst die Parzelle 2782 in Walenstadt mit 8'798 m² in der Zone für öffentliche Bauten.



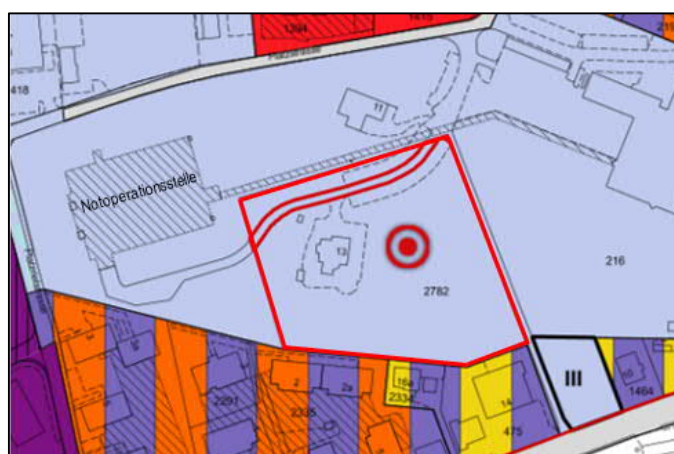
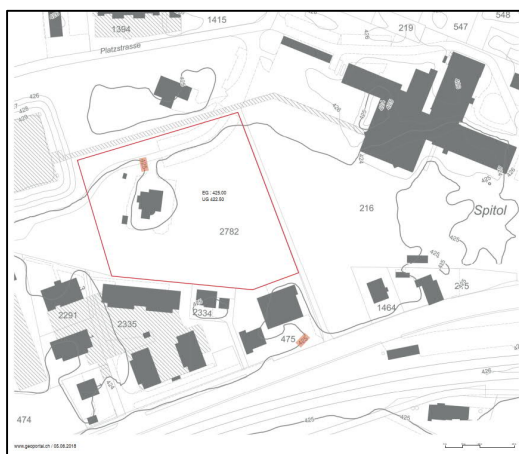
Parz. 2782 in Walenstadt

1.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Bauzone	Oe BA / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Bauvorschriften	siehe Ziffer 3.1
Kataster- Nr.	2782
Grundstücksfläche	8'798 m ²
davon	6'543 m ² Acker, Wiese 534 m ² Gartenanlage 391 m ² Strasse / Weg (rot markiert) 1'130 m ² übrige befestigte Fläche
Dienstbarkeiten	1 x Fahrwegrecht zu Lasten Grundstück 475 (siehe Ziffer 3.1)
Ausnützung	keine Einschränkungen
Gebäudehöhe	keine Einschränkungen
Grosser Grenzabstand	6 m
Kleiner Grenzabstand	6 m
Denkmalschutz	kein Eintrag
Altlasten	kein Eintrag

Westlich des Grundstücks 2782 befindet sich auf der Parz. 216 (Spitalareal) eine unterirdische Notoperationsstelle. Diese ist mit einem Weg (rot markiert) über das zu bebauende Grundstück 2782 erschlossen.

Nach Auskunft des Grundbuchamts Walenstadt vom 21.05.2019 sind keine Dienstbarkeiten z. L. 2782 betreffend Fuss- und Wegrecht eingetragen und auch keine vorgesehen. Das Grundstück 2782 kann ohne Einschränkungen und ohne Rücksicht auf den Weg mit einem Neubau entwickelt werden. Die Erschliessung des Grundstückes, sowie die Erschliessung der Notoperationsstelle wird durch die RivaCare AG mit den Besitzern der angrenzenden Parzellen besprochen und fixiert. Für den Studienauftrag kann davon ausgegangen werden, dass die Erschliessung anlog heute erfolgen kann. Der Zugang zur Notoperationsstelle muss im Studienauftrag nicht berücksichtigt werden.



2. Auftraggeber und Veranstalter

2.1 Veranstalterin

Auftraggeber	RivaCare AG, Escherfeldstrasse 11 8880 Walenstadt
--------------	---

2.2 Sekretariat des Studienauftrags

Organisator	MMK Immobilienreuhand AG Seestrasse 19 8002 Zürich
-------------	--

Kontaktperson	Hansjörg Pedrett Tel.: 043 344 34 78 / 079 517 80 92 Mail: hansjoerg.pedrett@mmk.ch
---------------	---

2.3 Verfahren

Zweistufiger Studienauftrag mit Präqualifikation zur Erlangung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts. Mit der Abgabe der Arbeiten anerkennen die eingeladenen Büros die Auftragsbedingungen des vorliegenden Programms sowie die Empfehlung der Projektjury an die Veranstalterin. Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

2.4 Termine Studienauftrag

Präqualifikation	29.8.2019	Aus den Eingaben der Präqualifikation wurden 5 Teams ausgewählt, welche zum Studienauftrag eingeladen werden.
	09.09.2019 16.09.2019 / 9.00-11.00	Versand Programm und Studienauftragsunterlagen an ausgewählte Teilnehmer. Es findet eine gemeinsame, obligatorische Besichtigung des Grundstückes statt. Treffpunkt wird den selektionierten Teams schriftlich mitgeteilt. Inkl. Abgabe Modellgrundlage.
Studienauftrag	23.09.2019	Schriftliche Fragestellung an Organisator.
	30.09.2019	Die eingegangenen Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden per Mail zugestellt und werden somit integraler Bestandteil des Studienauftrags. Im Rahmen dieses Verfahrens werden sonst keine weiteren Fragen beantwortet.
	17.01.2020	Abgabe Studienauftrag
	Bis 31.01.2020	Formelle Prüfung und quantitative Vorprüfung durch MMK welche zuhanden des Beurteilungsgremiums einen Vorprüfungsbericht erstellt. Die Beurteilung der Kosten wird durch einen neutralen Kostenspezialisten vorgenommen.
	03.02.2020	Die Schlusspräsentation der Projekte erfolgt im Feuerwehrdepot, Waffenplatzstrasse in Walenstadt. Die Präsentation soll anhand der Pläne und dem Modell erfolgen. Die Infrastruktur hierzu steht bereit (Pläne der Architekten an Stellwänden aufgehängt). Das Modell muss mitgebracht werden. Die Präsentation dauert max. 20 Minuten. Die Schlusspräsentation darf keinen neuen Inhalt umfassen, über denjenigen der abgegebenen Pläne hinausgehend. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt.
	04.02.2020	Jurierung. Der Entscheid des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmern unmittelbar nach Abschluss der Beurteilung mittels Verfügung schriftlich mitgeteilt.
	11.03.2020	Termin für die Ausstellung aller fünf Studienaufträge. Das Beurteilungsergebnis wird durch das Beurteilungsgremium im vorliegenden Bericht festgehalten und mit den Resultaten allen teilnehmenden Teams zugestellt.

2.5 Beurteilungsgremium und Expertenteam

Folgendes Beurteilungsgremium wird die eingereichten Projekte beurteilen:

Fachjury (je 1 Stimme, insgesamt 3 Stimmen)

- Christof Glaus (Stücheli Architekten Zürich)
- Roberto Pelizzari (Dachtler Partner Architekten)
- Elisabeth Villiger (Oase Holding AG)

Sachjury (je eine Stimme, insgesamt 4 Teilnehmer mit 3 Stimmen)

- Kathrin Hilber, RivaCare AG, VR Präsidentin (Stichentscheid)
- Franz Linder, RivaCare AG
- Bruno Finger, RivaCare AG
- Angelo Umberg, RivaCare AG (ohne Stimme)

Vorprüfung und Organisation

- Hansjörg Pedrett, MMK Immobilienreuhand AG
- Baukostenplaner Heinrich D. Uster, Stratego AG Egg ZH

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Expert/innen beizuziehen

2.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Studienaufträge erfolgt durch den Organisator MMK Immobilienreuhand AG und den Baukostenplaner, welche zuhanden der Projektjury einen Vorprüfungsbericht erstellen.

- Einhaltung der Abgabetermine
- Vollständigkeit der abzuliefernden Dokumente
- Wirtschaftlichkeit / Vergleichswerte des Baukostenplaners
- Einhaltung des Programms

2.7 Bewertungskriterien

Die Projekte werden im Rahmen der Beurteilung nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau und Architektur
- Aussenraumgestaltung
- Ökonomischer Umgang mit dem Grundstück
- Wirtschaftlichkeit
- Betriebstauglichkeit und Funktionalität

2.8 Eingeladene Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge)

ARGE Atelier drü Architektur + Bauleitungen AG, Flums / zellersani und partner GmbH, Walenstadt
 blgp architekten ag, Luzern
 Bob Gysin + Partner AG, Zürich
 Gähler Flühler Architekten AG, St. Gallen
 raumfindung architekten gmbh, Rapperswil

Fachplaner

Der Beizug eines Landschaftsarchitekten ist wünschenswert. Den Teilnehmern ist es freigestellt, weitere Spezialisten ihrer Wahl beizuziehen. Diese Fachplaner dürfen sich nicht an mehreren Projekten beteiligen.

2.9 Entschädigungen

Den teilnehmenden 1.- 5. platzierten Teams wird bei Abgabe einer vollständigen und termingerecht eingereichten Studienarbeit eine fixe Entschädigung von je CHF 22'000.- (inkl. MwSt.) per Saldo aller Ansprüche entrichtet. Die Honorierung des Siegers ist Teil des Architekturhonorars.

2.10 Verbindlichkeit

Der Entscheid der Projektjury ist endgültig.

2.11 Weiterer Projektablauf

Die Ausarbeitung eines Vorprojektes ist im Anschluss an den Studienauftrag geplant. Anschliessend soll das Bauprojekt ausgearbeitet und eingereicht werden. Nach Erhalt einer rechtsgültigen Baubewilligung wird die Submission für eine Ausschreibung mit Einzelleistungsträger erstellt.

Vorprojekt	Sommer 2020
Baueingabe	Herbst 2020
Submission	Frühling 2021
Ausführungsplanung	Frühling / Sommer 2021
Bauzeit	Sommer 2021 bis Frühling 2023

3. Studienauftrag

3.1 Zielsetzung

Im Studienauftrag mit fünf eingeladenen Teams sollen Vorschläge für ein städtebauliches und architektonisch hervorragendes, sowie ein betrieblich, energetisch und wirtschaftlich optimales Zentrum RivaCare (Alters- und Pflegeheim / KITA etc.) erarbeitet werden. Im Weiteren sind folgende Punkte zu beachten:

- Altersgerechtes Projekt mit grosser Behaglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner
- Projekt mit einer maximal verträglichen Dichte und optimaler Ausnutzung des Grundstücks
- Sparsamer Umgang mit dem Grundstück, Potenzial für mögliche Weiterentwicklungen ermöglichen
- Planung eines qualitativ hochwertigen Aussenraums
- Projekt mit hoher Akzeptanz bei Bewohnern, Mitarbeitenden, Nachbarschaft und Behörden

- Wirtschaftliche Bauweise mit bewährten Materialien
- Nachhaltige Energieversorgung, CO₂ neutraler Energieträger wird angestrebt (Energistadt Walenstadt)
- Optimale Benutzbarkeit der allgemeinen Infrastruktur für alle Anspruchsgruppen
- Hohe Nutzungsflexibilität des Gebäudes
- Richtlinien SIA500 und ProCap sind umzusetzen

3.2 Allgemeine Anforderungen der Bauherrschaft

Das «Zentrum Riva» will ein offenes Haus sein, das eine Lebenssituation für und mit den Bewohnenden schafft, in dem Begegnungsmöglichkeiten für Menschen aus allen Generationen gepflegt werden können. Die baulichen Rahmenbedingungen orientieren sich an einer Architektur, die dem Wohnen im Sinne einer «Daheimarchitektur» einen hohen Stellenwert geben. Alle Angebote und Dienstleistungen werden koordiniert und aus «einer Hand» erbracht. Entscheidend für die Bauherrschaft sind optimierte Logistikwege für das Personal, welche den Betrieb nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen unterstützen.

Für die Bauherrschaft ist das Thema Nachhaltigkeit von grosser Bedeutung und soll deshalb nach der Auslobung des Studienauftrags und vor Beginn der Planung ausformuliert werden.

Ein Teil der Pflegewohnungen soll den dementen Bewohnern angepasst werden. Für die Demenzabteilung braucht es einen Demenzgarten, direkt zugänglich von der Abteilung, abgetrennt von der übrigen Umgebung.

3.3 Marktanalyse / Zielpublikum

Die Markttrends bei Alters- und Pflegeheimen sind der demographische Wandel und die Entwicklung im Gesundheitsbereich, wobei letztere dafür sorgt, dass die Nachfrage nicht in gleicher Masse zunimmt wie der Anteil an der älteren Bevölkerung. Neu ist die Entstehung einer Zwischenstufe zwischen Alterswohnungen, Pflegeheim, dem Alterswohnen Typ B (betreutes Wohnen inkl. Pflege) und dem betreuten Wohnen.

Ambulante und stationäre Langzeitbetreuung dürfte in Zukunft zusammenwachsen. Alters und Pflegeheime suchen die Zusammenarbeit oder etablieren sich selbst im ambulanten Sektor.

Das Projekt soll primär aus Sicht der zukünftigen Bewohner geplant und gebaut werden und Möglichkeiten aufzeigen, wie sich das Gebäude den verändernden Bedürfnissen anpassen kann.

3.4 Architektur und Aussenraum (Zufahrt)

Die öffentlichen Bereiche des Alterszentrums wie die Cafeteria (Restaurant) sind einladend und gut sichtbar zu platzieren. Alle Bewohner sollen wählen können, ob sie am öffentlichen Leben teilhaben wollen oder sich in einem nichtöffentlichen Aussenbereich aufhalten möchten.

3.5 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und Pflegewohnungen

Mit zunehmenden gesundheitlichen Einschränkungen gewinnt die Wohnung und das engere Wohnumfeld an Bedeutung. Der Wohnlichkeit, einer guten Besonnung und abwechslungsreichen Ausblicken ist daher besondere Beachtung zu schenken. Balkone/Loggien und tief liegende Fensterbrüstungen erlauben es den älteren Menschen auch sitzend am Geschehen draussen teilzuhaben. Bewohnerinnen und Bewohner sollen auch bei hohem Pflegebedarf in den Wohnungen verbleiben können. Die Räume sind deshalb so zu dimensionieren, dass in den grösseren Wohnungstypen in allen Räumen ein Pflegebett aufgestellt werden könnte. Der Sanitärbereich und insbesondere die Dusche müssen grosszügig genug dimensioniert sein, um die Pflege zu erleichtern. Trotzdem sollen diese Wohnungen aber keinen Heimcharakter aufweisen. Die Wohnungen mit Dienstleistungen sollen möglichst als eigene Adresse erkennbar sein.

Da es auch möglich sein soll, Bewohnende der Wohnungen mit Dienstleistungen intensiv pflegerisch zu betreuen, müssen die Wohnungen vom Pflegebereich her über kurze Wege erreichbar sein. Wenn sich diese Wohnungen nicht im selben Gebäude befinden, muss diese räumliche Beziehung durch eine oberirdische Verbindung sichergestellt werden. Für eine mögliche Nutzung als Pflegebereiche sind alle notwendigen Räume der Pflege (ein Stationszimmer im Wohngebäude, auf jedem Geschoss ein Materialraum, ein Schmutzraum) einzuplanen.

Die Wohnungen sollen sowohl für betreutes Wohnen als auch als Pflegewohnungen benutzt werden können. Daraus ergibt sich der Bedarf nach Stationszimmern, Aufenthaltsraum, Pflegebad, WC-Anlage für Besucher, Nebenräume für Reinigungsmaterial und Wäsche.

Preissegment

Die Wohnungen müssen als preiswerte Mietwohnungen angeboten werden können. Die Vorgaben aus dem Merkblatt zur «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» vom Bundesamt für Wohnungswesen sowie die Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» (Ausgabe 2014) sind zu beachten.

3.6 Raumprogramm (Auszug)

Wohnen

Anzahl		m ²	Bemerkung
28	2 ½ Zimmerwohnungen	55-65	betreutes Wohnen
2	3 ½ Zimmerwohnungen	70-80	betreutes Wohnen
10	1 ½ Zimmerwohnungen	45	betreutes Wohnen, Nachweis erbringen, dass ein Teil der 1 ½ Zimmerwohnungen als Schaltzimmer ausgebildet werden können
30	Pflegezimmer	30	in 2 Wohngruppen à 15 Zimmer betreutes Wohnen Die Verpflegung soll auf der Wohneinheit für pflegebedürftige und demenzielle Bewohner stattfinden
	Demenzbereich		Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, 1 Wohngruppe des Pflegebereichs als Demenzbereich mit direkt zugeordnetem Aussenbereich zu realisieren

Öffentliche Räume

1	Eingangshalle	30	Empfang 3 m ² (1,5 m / Arbeitsplatz, bzw. 2 Mini Arbeitsplätze gem. Vorschriften)
1	Restaurant mit Aussenbereich		Sitzplatzanzahl: 100
1	Bistro		Möglichkeit für leichte Verpflegung ausserhalb der Restaurant-Betriebszeiten, sollte auch vom Spital genutzt werden können und einen direkten Eingang für die Öffentlichkeit haben
1	Küche für Restaurant	200	Funktionsküche inkl. Nebenräume (Lager Lebensmittel / Getränke / Büro für Leitung Verpflegung)
1	WC Restaurant / Damen / Herren		gemäss gesetzlichen Vorschriften
1	Garderobe Gastro und Pflege		Geschlecht getrennt. 2 x 12 m ² mit je 1 Waschbecken, DU/WC und Schliessfächer

Anzahl		m ²	Bemerkung
1	Mehrzweckraum	200	Ein flexibel nutzbarer Raum mit dem Charakter einer Bibliothek / Lounge. Der Raum sollte z. B. mittels Schiebewände für allfällige Anlässe unterteilbar sein.
1	Coiffeur, Pedicure	30	Tageslicht
1	Fitness, Massage, Physiotherapie	80	Bereiche sollen mit mobilen Elementen oder Vorhängen abtrennbar sein
1	Pflegebad	20	Neben Fitness
	Verpflegung Pflege		Die Verpflegung soll auf der Wohneinheit für pflegebedürftige und demenzielle Bewohner stattfinden
1	SpitIN / Behandlung / Raum für Medikamente	15	
1	Büro	20	Zentral gelegen
1	Spirituelle Raum / Mal- und Werkatelier	75	Mal- Werkstattteil soll abtrennbar sein (ca. 25 m ²)
1	Personal WC Pflege	3	bei Pflegezimmern
1	Personal WC Besucher	3	bei Pflegezimmern
	Nebenräume pro Etage Pflege		
1	Wasch-/Trocknungsraum	20	für Wohnungen
1	Abfallraum		gemäss gesetzlichen Vorschriften
1	Büro, Administration	50	Zentral gelegen, unterteilbar in mehrere Räume
2	Sitzungszimmer	30	(1 x 10 m ² / 1 x 20 m ²)
1	IT-Raum	8	gekühlt (gemäss Vorschriften)
1	Waschküche sauber	30	Tageslicht / Betriebswaschküche
1	Waschraum schmutzig	16	Neben Waschküche
1	Hauswirtschaftsraum	8	Standort Reinigungswagen
1	Hauswart / Werkstatt	14	
1	Lager Geräte	20	Liegenschaftsunterhalt
1	Lagerraum Pflegematerial	15	
1	Lagerraum Mobiliar	20	Reservebetten / Rollstühle etc.
1	Reinigungsraum	15	Reinigungsmittel
1	Archiv	10	
1	Personalaufenthaltsraum / Teeküche	20	Auch Ruheraum
1	KITA mit Aussenraum	300	Im EG zu planen, es soll ein Aussenbereich (nicht in den 300m enthalten) bereitgestellt werden. Es ist mit 30 Plätzen zu rechnen, folgende Bereiche Räume sind darin enthalten: Büro Leitung KITA, Gruppenraum «Gumpizimmer», Gruppenraum, Gruppenraum Essen & Spiel, Schlafrum, Küche, Badezimmer mit Toiletten und Dusche, Kindergarderobe, Abstellraum, Wirtschaftsraum (Waschmaschine, Tumbler)

4. Ergebnisse Studienauftrag

Die Projektjury setzte folgendes Ergebnis fest:

4.1 Siegerprojekt

Bob Gysin + Partner, Zürich

4.2 Schlussrunde ausgeschieden

Gähler Flühler Architekten, St. Gallen

4.3 Ohne Rangfolge

Ohne Festlegung einer weiteren Rangfolge,
alphabetisch

ARGE Atelier drü / zellersani, Walenstadt
blgp architekten, Luzern
raumfindung architekten, Rapperswil

5. Jurybericht – Siegerprojekt Bob Gysin + Partner

Architektur: Bob Gysin + Partner AG – Marco Giuliani / Franz Aeschbach

Landschaftsarchitektur: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur – Lorenz Eugster / Daniela Gasperotti



Mit einer einladenden Geste öffnet sich das neue Alterszentrum Riva Care gegen die Gemeinde Walenstadt. Zwei viergeschossige Wohntrakte sind über einen zweigeschossigen Zwischenbau mit Eingangsbereich und öffentlichen Nutzungen miteinander verbunden.

Der Vorbereich des Gebäudes ist weitläufig und tritt als einladender Park in Erscheinung. Hier kann man flanieren, verweilen oder auf der Terrasse des Restaurants dem Treiben rund um das Alterszentrum zusehen. Als viergeschossiges Gebäude konzipiert, konsumiert es verhältnismässig viel Grundfläche. Durch die freie Form erscheint es aber nicht massig, sondern wirkt wie ein Ferienresort im Grünen. Eine Erweiterung ist in vertikaler Richtung möglich und wäre aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die eigenständige Formsprache grenzt sich bewusst vom Spitalbau ab und passt sich angenehm in die Parklandschaft ein.

Über einen grosszügigen Haupteingang gelangt man in das Innere des Gebäudes. Hier sind alle zugänglichen Nutzungen offen angelegt. Seitlich vom Hauptzugang befinden sich die individuellen Eingänge zu den Wohnungen und den Pflegeabteilungen in den Obergeschossen. Die einzelnen Nutzungen sind von aussen individuell adressiert, während sie im Innern betrieblich verknüpft sind. Alles ist sehr logisch und schlüssig angedacht.

Die Demenzabteilung befindet sich im Erdgeschoss. Dadurch fehlen in diesem Geschoss Flächen für öffentliche Nutzungen wie Fitness/Wellness, Spiritueller Raum und Malatelier. Diese sind im ersten Obergeschoss vorgesehen. Diese Anordnung ist denkbar, dennoch kann die Lage der Demenzabteilung hinterfragt werden. Eventuell könnte sie samt Garten in das zweite Obergeschoss verlegt werden, oder Wohnungen mit Gartensitzplatz kommen zusätzlich ins Angebot. Das Gebäudekonzept lässt diese Gedankenspiele zu.

Eine flexible statische und haustechnische Struktur ermöglicht langfristig den Anteil an Pflegezimmern und Wohnungen frei zu wählen. Durch die unkonventionelle Anordnung der Nasszellen im Zentrum der Wohneinheiten können auf der Basis eines Pflegezimmers unterschiedlichste Wohnungstypen bis hin zum Bad mit Blick auf die Churfürsten abgeleitet werden. Aus der einzelnen Wohnzelle heraus entwickelt, entsteht ein Gebäude mit hoher Identität.

Die grosszügigen Erschliessungsbereiche mit Rundläufen, Atrien und Aufenthaltsnischen strahlen hohe Wohnlichkeit aus. Sie sind jedoch sehr grosszügig ausgelegt. Eine Reduktion der Flächen auf ein angemessenes Mass, eventuell durch Weglassen der beiden Atrien ist zu prüfen, ebenfalls die Materialisierung dieser Bereiche in Bezug auf Entfluchtung resp. Evakuierung.

Die leicht in Falten gelegte Fassade ermöglicht allen Bewohnern zwei Blickrichtungen und bricht gleichzeitig die Länge der Volumen auf eine angenehme Massstäblichkeit. Durch das Facettieren der Gebäudekörper wird aus einem einfachen Rohling ein Edelstein geschliffen. Dieser strahlt eine angenehme Wohnlichkeit aus und lässt die einzelnen Wohneinheiten ablesbar erscheinen.

Dem Ort, mit eindrucksvoller Kulisse aus Churfürsten, Flumserberg und Walensee, wird eine hohe Wohnqualität anerkannt. Die Wohnlichkeit steht daher in diesem Haus an oberster Stelle. Hier wird in erster Linie gewohnt und in zweiter gepflegt oder verarztet. Dort möchte man seinen Lebensabend verbringen oder seine Angehörigen regelmässig besuchen. Durch seine städtebauliche Setzung inmitten des Areals, lässt der Neubau den Landschaftsraum weiterhin von Westen nach Osten fliessen. Das Wohnen im Landschaftsraum als oberste Maxime wird angestrebt und mit einem gelungenen Beitrag erreicht.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116 42'300m³

Ermittelte Baukosten (BKP 1-5) ca. CHF. 36'900'000 inkl. 7.7% MwSt., Preisstand 31.12.2019

Anlagekosten (BKP 0-5) ca. CHF. 38'220'000

Vermietbare Flächen 3'435 m² / 20 PP

Mietzinse bei 4% Bruttorendite ca. CHF. 429/m²/a (109% zum wirtschaftlichsten Beitrag)

Optimierungspotential bezüglich Baukosten:

Das Hauptgebäude ist nur teilweise unterkellert. Gleichzeitig liegt die Garage zur Hälfte ausserhalb des Gebäudes. Die Optimierung des Untergeschosses kann sich positiv auf die Baukosten auswirken.

Alle Dachflächen sind begehrbar und begrünt. Insbesondere das Hauptdach muss entsprechend aufwendig erschlossen werden. Eine Reduktion der Dachflächennutzung ist zugunsten der Baukosten zu prüfen.

Betriebstauglichkeit

Das Projekt überzeugt durch seine Wohnatmosphäre. Das Gebäude strahlt Wohnlichkeit aus und ist in Bezug auf die Belichtung hervorragend. Der Aufbau der Pflegezimmer und Wohnungen bieten für die zukünftige Entwicklung grosse Flexibilität.

Betrieblich funktioniert das Projekt gut, muss jedoch weiter optimiert werden. Gastküche und Restaurant sind zu weit voneinander entfernt. Öffentliche und halböffentliche Räume sind teilweise im 1. OG. Für die Nutzung der Dienstleistungen durch externe Kunden ist das ein Nachteil. Um die langfristigen Betriebskosten zu senken, muss das Gebäude etwas redimensioniert werden. Das Potenzial dazu ist im Projekt vorhanden.

Fazit

Das Projekt versteht „Wohnen, Betreuen, Pflegen“ als „Sich Wohlfühlen, Geborgen sein, Aufgehoben sein“. Es wird einstimmig zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.

6. Jurybericht – Projekt ARGE Atelier drü / zellersani und partner

Architektur: ARGE Atelier drü AG / zellersani und partner – Christian Jud / Roberto Manzella, Max Zeller / Fernando Sani

Landschaftsarchitektur: Catarina Proidl Landschaftsarchitektur - Catarina Proidl



Vier Kuben – zwei grössere und zwei kleinere – werden zu einem grossen kompakten Gebäude geformt. Dabei entsteht viel Freiraum auf dem zu bebauenden Grundstück und ein Wohnen sowie Arbeiten im Park erscheint möglich.

Der Neubau wird an die nord-östliche Ecke gesetzt, wo die Platzstrasse das Grundstück erschliesst. Durch diese Situierung bleibt viel Platz für die Aussenraumgestaltung und für eine mögliche Erweiterung des Zentrums. Die Ausrichtung des Gebäudes folgt keinem umliegenden Bebauungsmuster, übernimmt keine bestehenden Erschliessungsachsen und erscheint somit etwas zufällig. In seiner Volumetrie orientiert es sich an den bestehenden Spitalkomplex und bildet ein ebenbürtiges Gegenüber. Gemeinsam mit dem Spital bespielen die beiden Gebäude den grosszügigen Park. Dabei steht das Alterszentrum im, das Spital am Rande des Parks.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt für den motorisierten Verkehr im Westen. An der Anlieferung des Alterszentrums vorbei, gelangt man zum Besucherparkplatz und anschliessend zwischen den Veloabstellplätzen zum Haupteingang. Für die Fussgänger befindet sich ein zweiter gleichwertiger Zugang im Osten. Dieser wird über einen Feldweg erschlossen, der zukünftig aufzuwerten wäre. Das Trennen der beiden Nutzerströme kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Doch werden dabei wesentliche Nachteile in Kauf genommen: Ein öffentliches Gebäude braucht eine klare Adresse, einen Haupteingang mit Vorfahrt für Taxis, Bewohner und Besucher – einen Vorbereich, der die Bedeutung des Gebäudes unterstreicht. Gelangt man aber von der Platzstrasse auf das Grundstück tritt einem die Rückfassade des Alterszentrums mit Anlieferung, Küche und Nebenräumen entgegen. Viel mehr wäre zu erwarten, dass sich der Haupteingang im Bereich der nord-östlichen Ecke befindet, wo das Grundstück erschlossen wird und das Alterszentrum steht. Der zweite Eingang für die Bewohner der Alterswohnungen könnte diskreter situiert sein und direkt in die Obergeschosse führen. Ein separater Eingang für den Kindergarten wäre zu prüfen.

Die zwei Haupteingänge, auf beiden Seiten des Gebäudes gelegen, sind hingegen gleichwertig ausgebildet. Sie führen im Innern des Gebäudes in eine grosse Lobby mit zentralem Empfang. Direkt angegliedert sind Restaurant, Bistro, Kindergarten und die Haupteinschliessung in die Obergeschosse. Küche und Restaurant sind durch die Lobby getrennt. Die Wege sind lang und betrieblich nicht ideal ausgelegt (siehe Bericht Betrieb).

Durch das Verlegen der Demenzabteilung mit dazugehörigem Garten ins 1. Obergeschoss können die meistent öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet werden. Einzig die Administration, Coiffure/Pedicure und Therapie/Massage/Fitness befinden sich im 1. Obergeschoss. Dies ist nicht optimal, aber vertretbar.

Die übrigen Nutzungen in den Obergeschossen sind sinnvoll und funktional angeordnet. Die Aufenthalts- und Erschliessungszonen sind sehr grosszügig ausgebildet und könnten sicher noch zugunsten eines kompakteren Gebäudes reduziert werden. Mit bis zu sieben Geschossen und einem Gebäudevolumen von über 43'000m³ hat das Projekt das grösste Gebäudevolumen im Konkurrenzverfahren und ist entsprechend auch das Teuerste. Die Wirtschaftlichkeit kann zurzeit nicht gewährleistet werden (siehe Bericht Wirtschaftlichkeit).

Die allseitig ausgerichtete Gebäudetypologie reagiert auf die eindrückliche Umgebung mit Churfürsten, den terrasierten Flumserberghang sowie den Walensee. Jede Seite hat etwas zu bieten und sogar das Wohnen im Norden kann von der prächtigen Aussicht auf die Bergwelt profitieren.

Auf den Flachdachterrassen des Gebäudes werden zusätzliche Aussenräume angeboten: Der Demenzgarten und ein Schattengarten für die Pflegeabteilung. Die Dachgärten werden wie Vollgeschosse mit Fensteröffnungen und raumhohen Mauern ausgebildet. Dadurch erscheint das in sich bereits voluminöse Gebäude noch grösser.

Die Fassadengestaltung ist zeitgemäss, wirkt in seiner Ausgestaltung aber et-was starr. Sie erinnert eher an ein öffentliches Gebäude im urbanen Umfeld und weniger an ein Ort, wo sich ältere Menschen wohlfühlen und man seine Angehörigen gerne untergebracht sieht. Dabei sind auch raumhohe Fenster für ältere Leute zu hinterfragen.

Der Park wird auf unterschiedliche Art bespielt. Sei es als Aussenraum für den Kindergarten, als Aussenterrasse für das Restaurant und Bistro, wie als Ort der Begegnung und des Verweilens. Der Baumbestand kann grösstenteils erhalten bleiben und schafft eine hochwertige Parkanlage für Jung und Alt.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116 48'500m³

Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	ca. CHF. 42'200'000 inkl. 7.7% MwSt., Preisstand 31.12.2019
Anlagekosten (BKP 0-5)	ca. CHF. 43'520'000
Vermietbare Flächen	3'291 m ² / 20 PP
Mietzinse bei 4% Bruttorendite	ca. CHF. 513/m ² /a (131% zum wirtschaftlichsten Beitrag)

Optimierungspotential bezüglich Baukosten:

Das grosse Volumen, bedingt durch die überhöhen Geschosse und die Abstufung der Baukörper wirkt sich negative auf die Baukosten aus.

Betriebstauglichkeit

Das Gebäude wirkt mit seiner massiven Bauweise eher wie ein Spital. Für den Bereich „Wohnen mit Service“ strahlt das Gebäude wenig Wohnatmosphäre aus.

Aus betrieblicher Sicht sind zwei Haupteingänge ungünstig, da für externe Besucher verwirrend. Ein separater Eingang zu den Wohnungen fehlt. Der Weg von der Gastküche zum Restaurant führt über die Eingangshalle, was die Abläufe erschwert und lange Wege nach sich zieht. Die Pflegewohngruppen sind betrieblich gut organisiert. Allerdings führt die Aufteilung in zwei Gruppen pro Abteilung dazu, dass die Nebenräume doppelt geführt werden müssen. Dieser Umstand verursacht höhere Betriebskosten. Die Dachgärten sind interessant gestaltet. Öffentliche und halböffentliche Räume sind teilweise im 1. OG. Für die Nutzung der Dienstleistungen durch externe Kunden ist das ein Nachteil.

Fazit

Das Projekt hat eine klare städtebauliche Haltung und eine eigenständige Formensprache. Die Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind gut organisiert. Die Erschliessung des Gebäudes ist zu wenig schlüssig gelöst und die Fassadengestaltung entspricht nicht einem zeitgemässen Wohnen im Alter. Die Wirtschaftlichkeit ist nicht gegeben.

7. Jurybericht – Projekt blgp architekten

Architektur: blgp architekten ag - Pinar Gönül / Lukas Bucher / Andrina Wälti / Corinne Marty

Landschaftsarchitektur: BNP Landschaftsarchitekten – Anja Bandorf / Rebecca Hellmann



Zwei aneinander geschobene Volumen, vier resp. fünfgeschossig, bilden die winkelförmige Gebäudeform des neuen Alters- und Pflegezentrums in Walenstadt. Ein zweites, kleineres Haus befindet sich im Westen des Grundstücks und ist für den Kindergarten vorgesehen. Der Aussenraum kann vielfältig bespielt werden, eine horizontale Erweiterung des Zentrums erscheint hingegen nur möglich durch Weglassen des Kindergartens.

Der Neubau ist im Bereich der Einmündung der Parkstrasse situiert, parallel zum Fussweg im Osten ausgerichtet und definiert mit seiner Winkelform einen grosszügigen und angemessenen Auftakt. Gegenüber dem Spital behauptet er sich selbstbewusst und grenzt sich gleichzeitig mit einer einladenden Geste gegenüber Bewohner und Gästen vom medizinischen Charakter des Spitalkomplexes ab.

Die Vorfahrt ist einladend mit einem Baumhain aus Kiefern und Birken gestaltet. Der gedeckte Bereich lädt zum Verweilen, Spielen, Treffen und Feiern ein. Die Bewohner können hier ihre Angehörigen und Besucher treffen, oder im angrenzenden Gartenrestaurant auf sie warten. Der Eingangsbereich wird zusätzlich mit einer Orangerie markiert. Dort führt ein Zugang direkt in die Lobby. Als Dreh- und Angelpunkt des Gebäudes verbindet sie unterschiedlichste Nutzungen wie Restaurant, Bistro, Mehrzwecksaal, Kindergarten und die vertikale Erschliessung zu den öffentlichen Nutzungen Fitness, Massage, etc. im ersten Obergeschoss.

Ein zweiter, etwas diskreter Zugang, führt über ein Empfangsdesk in den Pflege- und Wohnbereich. Der Empfang ist zu klein und das Back-Office im 1. Obergeschoss zu weit weg. Hingegen sind Küche, Restaurants und Anlieferung funktional und schlüssig angeordnet. Die Demenzabteilung befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der dazugehörige Demenzgarten muss von der übrigen Umgebung abgegrenzt werden. Dabei wird die durchgehende Nutzung der grosszügigen Parkanlage eingeschränkt.

Die übrigen Pflegezimmer sowie die Alterswohnungen befinden sich in den Obergeschossen. Die Anordnung ist sehr effizient und funktional ausgelegt. In der Pflege fehlen die nötigen Bereiche für Aufenthalt und Verpflegung oder sie sind zu klein ausgelegt.

Die vorgeschlagenen, beheizten Loggien schaffen eine angenehme Wohnlichkeit. In den Pflegezimmern hingegen werden sie betrieblich als ungeeignet erachtet.

Die Flexibilität der Tragstruktur ermöglicht spätere Layout-Anpassungen. Die Lochfassaden wiederum schränken diese Flexibilität ein.

Die Wohnungen resp. Pflegezimmer sind allseitig ausgerichtet, wobei auf reine Nordausrichtung soweit möglich verzichtet wird. Die Fassadengestaltung nimmt Bezug auf den lokalen Kontext. Hell verputzte Fassaden beziehen sich auf den architektonischen Ausdruck freistehender Bürgerhäuser, welche selbstbewusst in Erscheinung treten. Die Analogie ist erkennbar, doch scheint sie für ein Wohn- und Pflegezentrum etwas zu einschränkend. Die grossen kompakten Volumen mit gleichmässig verteilten Fassadenöffnungen strahlen wenig Wohnlichkeit aus und erinnern eher an einen Schulhausbau oder ein Verwaltungsgebäude.

Mit Ausnahme des Demenzgartens ist die Parkanlage grosszügig und öffentlich nutzbar. Sie bietet unterschiedlichste Aussenraumqualitäten für generationenübergreifende Aktivitäten.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116 36'700m³

Ermittelte Baukosten (BKP 1-5) ca. CHF. 32'700'000 inkl. 7.7% MwSt., Preisstand 31.12.2019

Anlagekosten (BKP 0-5) ca. CHF. 34'020'000

Vermietbare Flächen 3'228 m² / 20 PP

Mietzinse bei 4% Bruttorendite ca. CHF. 405/m²/a (103% zum wirtschaftlichsten Beitrag)

Optimierungspotential bezüglich Baukosten:

Der Kindergarten neben dem Hauptvolumen ist als Nebengebäude konzipiert. Eine Integration des Kindergartens in das Hauptgebäude würde sich positiv auf die Baukosten auswirken.

Betriebstauglichkeit

Für den Bereich „Wohnen mit Service“ strahlt das Gebäude eher mässig Wohnatmosphäre aus.

Die Pflegewohngruppen sind zu kompakt geplant. Die Betriebsabläufe funktionieren aus Sicht der Raumanordnung in den Pflegewohngruppen gut. Es hat jedoch deutlich zu wenig Platz in den Aufenthaltsräumen und für die Verpflegung auf der Abteilung. Auf der gesamten Pflegewohngruppe fehlt die räumliche Grosszügigkeit. Öffentliche und halböffentliche Räume sind teilweise im 1. OG. Für die Nutzung der Dienstleistungen durch externe Kunden ist das ein Nachteil.

Fazit

Das Projekt überzeugt durch seine städtebauliche Setzung. Die Erschliessung ist angemessen und schlüssig ausgelegt. Der Kindergarten als separates Gebäude wird hinterfragt. Die architektonische Erscheinung vermag nicht zu überzeugen.

8. Jurybericht – Projekt Gähler Flühler Architekten

Architektur: Gähler Flühler Architekten AG - Diego Gähler / Bernhard Flühler / Andreas Fankhauser / Matthias Noger

Landschaftsarchitektur: Josef Kolb AG – Ivan Brühwiler / Dario von Arx



Der Projektvorschlag reagiert auf den grossen zusammenhängenden Grünraum von Spital bis Platzrietstrasse und situiert das Gebäude kompakt im nördlichen Arealteil.

Die organisatorische Frage nach Eigenständigkeit der Nutzungen von Pflege und betreutem Wohnen und gleichzeitiger betrieblicher Zusammengehörigkeit wird mit einem präzise geschnittenen Volumen beantwortet, das aus zwei Trakten besteht, aber eine zusammenhängende funktionale Einheit darstellt. Zentrale Elemente der Komposition ist dabei der offene Hof. «Ariola» mit der grossen Linde. Auf ihn richten sich die öffentlichen Räume und Korridore im Erdgeschoss sowie die halböffentlichen Räume und gedeckten Terrassen in den Obergeschossen aus.

Erschlossen wird das Zentrum RivaCare über die Platzstrasse, alternativ kann das Alterswohnen auch direkt über die westliche Platzrietstrasse bedient werden. Es entsteht so an der westlichen und östlichen Stirnseite eine sehr eigenständige Adressbildung. Im Erdgeschoss finden sich so alle öffentlichen Angebote, entlang eines Wegsystems um den Hof.

Genauso präzise, wie das Volumen geschnitten und platziert ist, zeigt sich die innere Struktur und Organisation des Gebäudes. Ab dem 1. Obergeschoss – das Unter- und Erdgeschoss sind eine konventionelle Betonkonstruktion – werden sämtlich Zimmer- und Wohnungselemente in einer Holz-Modulbauweise ausgeführt. Die Jury ist von dieser Konstruktion, die Anforderungen an Flexibilität, Brandschutz, Akustik und Installation gleichermassen gut löst, angetan. Auf der anderen Seite führt die (maximale) Modulgrösse von 3.8m x 8.3m auch zu Einschränkungen im Bereich der Pflegezimmer; die geringe Raumtiefe lässt Schrankeinheiten nur gegen den Bettenbereich zu. Der hohe Grad an Vorfabrikation und Modularität führen zu einer grossen Systematik in der Erscheinung. Diese durchkomponierte Regelmässigkeit schürt die Befürchtung, nicht etwas sehr Eigenständiges erstellen zu können.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116 39'500m³

Ermittelte Baukosten (BKP 1-5) ca. CHF. 34'600'000 inkl. 7.7% MwSt., Preisstand 31.12.2019

Anlagekosten (BKP 0-5) ca. CHF. 35'920'000

Vermietbare Flächen 3'063 m² / 20 PP

Mietzinse bei 4% Bruttorendite ca. CHF. 451/m²/a (115% zum wirtschaftlichsten Beitrag)

Optimierungspotential bezüglich Baukosten:

Das Gebäude ist voll unterkellert, was sich positiv auf die Baukosten auswirkt. Die geringen vermietbaren Flächen wirken sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Betriebstauglichkeit

Das Projekt funktioniert betrieblich ausgezeichnet. Der Architekt besitzt sehr gute Kenntnisse über die Betriebsabläufe, was aus dem Projekt gut erkennbar ist. Die Gebäudeform erinnert an ein Pflegezentrum. Für den Bereich „Wohnen mit Service“ strahlt das Gebäude mässig Wohnatmosphäre aus. Das Pflegezimmer ist für die Platzierung der Einbauschränke gegenüber der Nasszelle zu schmal, was die Flexibilität in der Möblierung reduziert. Ansonsten aus betrieblicher Sicht sehr gelungen.

Fazit

Das Projekt ist sehr professionell durchgearbeitet, die betrieblichen Abläufe und Zusammenhänge funktionieren hervorragend und der Holzmodulbau wird als sehr interessant (Erstellungszeit und Kosten) angesehen. Der kompakte Baukörper lässt einen durchgehenden Grüngürtel entstehen und bietet Platz für eine Erweiterung. Dies wird als grosses Positivum gewertet. Andererseits scheint das Projekt so optimiert und perfekt konstruiert zu sein, dass kaum noch Veränderungen möglich sind.

Der zentrale Hof im Erdgeschoss wird erst in zweiter Linie wahrgenommen. Man wünscht sich einen direkteren Zusammenhang mit den Eingangsbereichen und übergeordneten Ankunftssituation. Schlussendlich gaben aber die baulichen Einschränkungen des Moduls und die Erscheinung den Ausschlag, dass «Ariola» nicht zum Sieger gewählt wurde.

9. Jurybericht – Projekt raumfindung architekten

Architektur: raumfindung architekten – Beat Loosli / Fabian Burkhalter / Miriam Wuffli

Holzbau: Pirmin Jung Schweiz AG – Lukas Wolf

Landschaftsarchitektur: graber allemann landschaftsarchitektur – David Näf



Die präzise geschichtliche und ortsbauliche Analyse führt zu einem sehr spezifischen Projekt, das sich in der Typologie von den anderen Beiträgen deutlich unterscheidet:

Zwei unterschiedlich hohe Hofhäuser werden zu einem Gesamtensemble gewoben. Durch den Versatz der Gebäudeteile entsteht im Norden ein Empfangs-Platz im Süden der geschützte Demenzgarten, der sich in die durchgängige Parklandschaft einfügt. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Zufahrt über die nordseitige Platzstrasse, die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt, integriert in einer Grüninsel an der Peripherie des Vorplatzes. Über eine Arkade erfolgt der Eintritt frontal in die Alterswohnungen und etwas untergeordnet an der Stirnseite in die Pflegeabteilung.

So entspricht auch die Gliederung die beiden Teilvolumen dem Nutzerkonzept. Im zweigeschossigen Trakt finden sich erdgeschossig die Demenzabteilung und im Obergeschoss die weitere Pflegeabteilung. Im fünfgeschossigen Volumen befinden sich ebenerdig die öffentlichen Nutzungen und in den Obergeschossen die Altenwohnungen.

Beide Volumen gemeinsam ist ein Hof; Im Pflegestrakt ist es der Gartenhof, der den Blick auf die Berge frei lässt und an den im Obergeschoss der umlaufende Korridor der Pflegezimmer anschliesst. Im Teil der Alterswohnungen findet sich im Zentrum, beleuchtet über Oblichter, der «Marktplatz», welcher Mehrzwecksaal, Musikraum, Bibliothek und Besuchertreff zugleich ist. In den Obergeschossen garantiert der mittige Hof einfache Orientierung und versorgt die Erschliessungsflächen zu den Wohnungen mit Tageslicht.

Diese Typologie des Projektes führt zu vielschichtigen Bezügen von innen und aussen und Öffentlichkeit und Privatheit. Terrassen und öffentliche Räume sind jeweils in der Diagonale angeordnet und spannen das Erschliessungsnetz auf. Diese Typologie hat insbesondere den Diskurs über heutiges Pflege- und Alterswohnen befeuert.

Das Projekt erzählt eine sehr poetische Geschichte über Stimmungen und Naturbezüge und so fügt sich auch die Konstruktion als Systemholzbau ein und über die Grundrissystematik und Materialität weisen die Pflegezimmer und Wohnungen eine sehr hohe Qualität auf.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116 36'700m³

Ermittelte Baukosten (BKP 1-5) ca. CHF. 31'800'000 inkl. 7.7% MwSt., Preisstand 31.12.2019

Anlagekosten (BKP 0-5) ca. CHF. 33'120'000

Vermietbare Flächen 3'237 m² / 20 PP

Mietzinse bei 4% Bruttorendite ca. CHF. 393/m²/a (100%)

Optimierungspotential bezüglich Baukosten:

Das geringe Volumen wirkt sich positiv auf die Baukosten aus. Das Gebäude ist ca. 1/3 nicht unterkellert. Die Garage liegt grösstenteils ausserhalb des Gebäudes. Die Optimierung des Untergeschosses stellt ein Potential dar. Der Beitrag ist aufgrund des Mietzinses im Vergleich am Wirtschaftlichsten.

Betriebstauglichkeit

Das Gebäude strahlt viel Wohnatmosphäre aus. Aus betrieblicher Sicht müsste das Projekt noch stark bearbeitet werden. Der Architekt überzeugte bei der Präsentation, dass die Bereitschaft zur Optimierung und Weiterentwicklung vorhanden ist. Der grosse, offene und zentral gelegene Aktivierungsbereich im EG wirkt zwar sehr wohnlich. Im Betriebsalltag wird der Raum allerdings sehr oft als geschlossener Raum gebraucht. Bei der grossen Fläche des Gebäudes, wäre es ein Vorteil, alle 30 Pflegezimmer auf dem gleichen Geschoss zu planen. Es fehlen auf den Pflegewohngruppen wichtige Nebenräume, wie Stationszimmer und Lagerräume. Öffentliche und halböffentliche Räume sind teilweise im 1. OG. Für die Nutzung der Dienstleistungen durch externe Kunden ist das ein Nachteil.

Fazit

Das Projekt zeigt eine ungewohnte Typologie für Alters- und Pflegewohnungen auf. Es zeigt sich nach längeren Diskussionen aber auch, dass das Gemeinschaftsgefühl nicht in der Masse aufkommen kann, wie man auf den ersten Blick vermutet. Der mittige Raum, insbesondere beim Wohnbau, bleibt in den Obergeschossen nur noch Luftraum und im Erdgeschoss befürchtet man aufgrund der hohen Belegung oft eine geschlossene Mitte. Aufgrund der Typologie entstehen im Betrieb lange Wege und eine Erweiterung scheint sowohl in vertikaler als auch in horizontaler Richtung ausgeschlossen.

10. Jurybericht – Kostenvergleich/ Wirtschaftlichkeit

Baukosten

Die Baukostenermittlung basiert auf einer einheitlichen Berechnungsmethode und berücksichtigt die beitragspezifischen Abweichungen aufgrund der Studienbeiträge. Grundlage für die Kostenermittlungen bilden die Volumenerrechnungen nach SIA 116. Bei allen Beiträgen wurde der gleiche Ausbaustandard eingerechnet.

Wirtschaftlichkeit

Zur Gegenüberstellung der Wirtschaftlichkeit werden die Anlagekosten aufgrund der ermittelten Baukosten (BKP 1-5) und des Grundstückwertes (CHF. 1.32 Mio.) ermittelt. Die Mietzinseinnahmen basieren einer einheitlichen Bruttorendite (Mietzinseinnahmen/Anlagekosten x 100) von 4%. Als vermietbare Fläche werden die Hauptnutzflächen der Wohnungen und der Pflegezimmer mit Nasszelle definiert. Der daraus resultierende durchschnittliche jährliche Mietzins pro Jahr für die vermietbaren Wohnflächen (CHF/m²/a) widerspiegeln die Wirtschaftlichkeit der Beiträge.

Die resultierenden Mietzinse/m²/a sind ungewichtet und müssen zum Markvergleich im Rahmen der Projektentwicklung gewichtet werden. Zur besseren Vergleichbarkeit wird auf eine Gewichtung verzichtet.

Die innerbetrieblichen Abläufe und die daraus resultierenden „Wege“ sind auf die Dauer des Nutzungszyklus von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Entsprechend sind die Anordnungen der Räume und deren Nutzungen im Rahmen der Projektentwicklung zu optimieren. Eine Betrachtung der betrieblichen Wirtschaftlichkeit wird aus diesem Grunde nicht weiter untersucht, zumal alle Beiträge entsprechendes Optimierungspotential aufweisen.

11. Würdigung

Die Projektjury bedankt sich bei allen Teams für die wertvollen Beiträge und die geleistete Arbeit. Die verschiedenen Lösungsvorschläge beeindruckten und ermöglichten eine differenzierte Diskussion verschiedener Aspekte. Die projektbezogenen Würdigungen sind unter Pkt. 5-9 Teil dieses Juryberichts.

Elisabeth Villiger (Oase Holding AG)

E. Villiger

Christof Glaus (Stücheli Architekten)

C. Glaus

Roberto Pelizzari (Dachtler Partner Architekten)

R. Pelizzari

Kathrin Hilber, RivaCare AG

K. Hilber

Franz Linder, RivaCare AG

F. Linder

Bruno Finger, RivaCare AG

B. Finger

12. Anhänge

Siegerprojekt Bob Gysin + Partner
Projekt ARGE Atelier drü / zellersani und partner
Projekt blgp architekten
Projekt Gähler Flühler Architekten
Projekt raumfindung architekten