

# Neubau Betreutes Wohnen PLUS Alterszentrum Suhrhard AG

Programm Präqualifikation  
Gesamtleistungswettbewerb  
im selektiven Verfahren

## **Bauherrschaft / Auftraggeberin**

Alterszentrum Suhrhard AG

Rohrerstrasse 8

5033 Buchs



arc Consulting  
Binzstrasse 39  
CH 8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 00  
[arc@arc-consulting.ch](mailto:arc@arc-consulting.ch)  
[www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)

Dieter Grab  
Ivo Moeschlin

# Einleitung

Der Grundsatz "ambulant vor stationär" gilt auch für das Wohnen und Leben im Alter. Angebote im Bereich des betreuten Wohnens sollen uns im Alter einen möglichst hohen Grad an selbstbestimmtem Wohnen und Leben ermöglichen. Gesamtschweizerisch besteht jedoch ein grosser Mangel an entsprechenden Angeboten. Dies führt dazu, dass viele ältere Menschen in ein Pflegeheim eintreten oder dort verbleiben, obwohl sie mit entsprechenden Dienstleistungen auch eigenständig in einer Wohnung leben könnten. Der Verwaltungsrat des Alterszentrum Suhrhard in Buchs möchte aus diesem Grund neben dem bestehenden Pflegeheim Suhrhard einen Neubau für das betreute Wohnen bereitstellen. Mit dem Projekt soll der Wohn- und Lebensraum für 28 bis 32 Menschen in allen Lebensphasen, jedoch speziell mit Fokus Alter sichergestellt werden.

Mit einem selektiven Gesamtleistungswettbewerb soll ein optimales Projekt mit einem verbindlichen Kostenangebot für den Neubau des Betreuten Wohnen PLUS in Buchs gefunden werden, das im vorgegebenen Zeitrahmen realisiert werden kann.

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf des Ausschreibungsverfahrens und ist verbindlich.



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
1.1	Auftraggeberin / Veranstalterin	7
1.2	Verfahrensbegleitung und Organisation	7
1.3	Objektadresse	7
1.4	Verfahren	8
1.5	Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs	8
1.6	Preisgericht	8
1.7	Preise, Entschädigungen und Ankäufe	9
1.8	Verbindlichkeit	9
1.9	Teilnahmeberechtigung	10
1.10	Weiterbearbeitung	11
1.11	Urheberrecht	11
1.12	Verfügung und Rechtsmittel	11
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf Präqualifikation</b>	<b>12</b>
2.1	Termine Präqualifikationsverfahren	12
2.2	Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen	12
2.3	Einzureichende Unterlagen	12
2.4	Benachrichtigung	14
<b>3</b>	<b>Bestimmungen Phase Gesamtleistungswettbewerb</b>	<b>15</b>
3.1	Allgemeines	15
3.2	Teilnahmebestätigung	15
3.3	Termine Gesamtleistungswettbewerb	15
3.4	Planungsgrundlagen	16
3.5	Begehung	16
3.6	Fragestellung/ -beantwortung	16
3.7	Abgabetermine	17
3.8	Einzureichende Unterlagen	17
3.9	Verpflichtung der Anbietenden	20
3.10	Vorprüfung	20
3.11	Zuschlagskriterien (Beurteilung)	20
3.12	Jurierung	21
3.13	Optionale Bereinigungsstufe	21
3.14	Veröffentlichung und Ausstellung	21
3.15	Bereinigung des Werkvertrages	21

<b>4</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>22</b>
4.1	Allgemeines	22
4.2	Alterszentrum Suhrhard	22
4.3	Perimeter	23
4.4	Konzept Betreutes Wohnen PLUS	23
4.5	Zielsetzung	24
4.6	Vorgaben Städtebau und Gebäude	24
4.7	Zielvorgaben Umgebung und Aussenraum	24
4.8	Nutzungsvorgaben	25
4.9	Dienstleistungsangebot Hauswirtschaft	26
4.10	Realisierung	27
4.11	Grobterminplan Gesamtprojekt	28
4.12	Ziele ökologische und energetische Nachhaltigkeit	28
4.13	Gebäudetechnik	29
4.14	Wirtschaftlichkeit	30
4.15	Bau- und Leistungsbeschreibung	30
<b>5</b>	<b>Planungsrelevante Grundlagen</b>	<b>32</b>
5.1	Allgemeines	32
5.2	Planungsrechtliche Vorgaben	32
<b>6</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>37</b>

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## 1.1 Auftraggeberin / Veranstalterin

Alterszentrum Suhrhard AG  
Rohrerstrasse 8  
5033 Buchs / Aargau

## 1.2 Verfahrensbegleitung und Organisation

Die Organisation des Gesamtleistungswettbewerbs sowie die Koordination der Vorprüfung der Präqualifikationsunterlagen und Gesamtleistungsabgaben erfolgt durch arc Consulting:

arc Consulting  
Binzsstrasse 39  
8045 Zürich  
Tel: 044 454 25 00  
[www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)

Dieter Grab dipl. Architekt ETH SIA  
Tel. direkt: 044 454 25 15  
[dieter.grab@arc-consulting.ch](mailto:dieter.grab@arc-consulting.ch)

## 1.3 Objektadresse

Alterszentrum Suhrhard  
Betreutes Wohnen PLUS  
Holzacherweg 13  
5033 Buchs / Aargau

## 1.4 Verfahren

Der Gesamtleistungswettbewerb wird im selektiven Verfahren gemäss den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen (GATT/WTO und SubmD) ausgeschrieben. Subsidiär gilt sinngemäss die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142/2009, mit Ausnahme von Art. 27 der Norm. Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Zur Bewerbung zugelassen sind Gesamleistungsteams gemäss Teilnahmeberechtigung (Kap. 1.9).

Über eine Referenzen-Präqualifikation werden durch das Preisgericht fünf bis sechs Teams für die Teilnahme am Gesamleistungswettbewerb ausgewählt. Die teilnehmenden Teams haben den Nachweis über Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Alterswohnungen zu erbringen. Das Verfahren des Gesamleistungswettbewerbs wird anonym und einstufig durchgeführt.

Das Preisgericht kann mit allen oder einzelnen selektionierten Projekten eine optionale, separat zu entschädigende Bereinigungsstufe durchführen.

## 1.5 Ziel des Gesamleistungswettbewerbs

Ziel des Gesamleistungswettbewerbs ist es

- ein optimales Projekt mit Kostenangebot für eine baulich und architektonisch überzeugende sowie funktionale, wirtschaftlich und ökologisch optimale Lösung für den Ergänzungsbau «Betreutes Wohnen PLUS» zum Alterszentrum Suhrhard zu finden,
- einen geeigneten Totalunternehmer mit dem entsprechenden Anbieterteam zu finden, mit dem der Neubau «Betreutes Wohnen PLUS» in Buchs umgesetzt wird, wobei die Bauherrschaft einem Holz-/Systembau positiv gegenübersteht.
- ein Gesamtleisterangebot für den Ergänzungsbau «Betreutes Wohnen PLUS» zum AZ Suhrhard in Buchs zu erhalten.

## 1.6 Preisgericht

Das Preisgericht beurteilt die Präqualifikation sowie den Gesamleistungswettbewerb und setzt sich wie folgt zusammen:

### **Sachpreisrichter**

- Urs Knecht, Verwaltungsrat AZ Suhrhard (Vorsitz)
- Urs Affolter, Gemeindeammann Buchs
- Ursula Baumann, Geschäftsführerin AZ Suhrhard
- Andreas Kappeler, Verwaltungsrat AZ Suhrhard
- Anna Gyr, Leiterin Finanzen / Personal AZ Suhrhard (Ersatz Sachpreisrichterin)



**Fachpreisgericht:**

- Barbara Burren, GFA Gruppe für Architektur, Zürich
- Andreas Graf, Liechti Graf Zumsteg Architekten, Brugg
- Benedikt Graf, Graf Stampfli Jenni Architekten, Solothurn
- Rita Mettler, Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau
- Ivo Moeschlin, arc Consulting (Ersatz Fachpreisrichter)

**Experten ohne Stimmrecht:**

- Rita Windhorst Bereichsleiterin Hotellerie AZ Suhrhard
- Martin Steinmann Technischer Dienst AZ Suhrhard
- Hans Peter Fricker, Verwaltungsrat AZ Suhrhard
- Daniel Gilgen raumanzug, Fachexperte Gebäudetechnik
- Bruno Wegmüller, Fachexperte Kostenplanung / Wirtschaftlichkeit
- Susanna Lehmann Sokac, Leiterin Bau Planung Umwelt Buchs
- Experte Brandschutz

Die Experten verfügen über kein Stimmrecht im Beurteilungsgremium. Bei Bedarf können zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens weitere Experten zugezogen werden.

## 1.7 Preise, Entschädigungen und Ankäufe

Für den Gesamtleistungswettbewerb beträgt die Gesamtsumme für Entschädigungen und Auszeichnungen (Preise und Ankäufe) bei fünf selektionierten Teams CHF 200'000.- (exkl. MwSt.), bei sechs selektionierten Teams CHF 230'000.- (exkl. MwSt.).

Der Auftraggeber sieht für die Pauschalentschädigung der selektionierten Teilnehmenden je CHF 30'000.- (exkl. MwSt.) vor. Zusätzlich werden CHF 50'000 (exkl. MwSt.) nach Ermessen des Beurteilungsgremiums entsprechend dem Wettbewerbsergebnis als Auszeichnung an die Teilnehmenden verteilt. Die Pauschalentschädigung wird ausgerichtet, wenn die Schlussabgabe termingerecht und vollständig erfolgt ist und das Projekt zur Beurteilung zugelassen wird.

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird nicht entschädigt.

## 1.8 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen dieses Programms und des Gesamtleistungswettbewerbs sowie die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, das Preisgericht sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens.

Mit der Abgabe des Angebots anerkennen die Teilnehmenden die Vertragsbedingungen gemäss TU-Vertragsentwurf.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar, es gilt der Gerichtsstand Aarau.

## 1.9 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Gesamtleistungsanbieter bestehend aus Planungsfachleuten und Unternehmungen des Baugewerbes mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen, unter Einschluss der entsprechenden Vertragsbedingungen des TU-Vertragsentwurfes.

Der Totalunternehmer soll mit seinem Angebot alle Leistungen der erforderlichen Planungsfachleute und des Baugewerbes abdecken, insbesondere:

- Totalunternehmer (federführend)
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Gebäudetechnik (HLKSE)
- Bauingenieurwesen
- Bauphysik / Akustik
- Brandschutz

Die Totalunternehmer können weitere Planer und Spezialisten zuziehen, auch zu einem späteren Zeitpunkt. Die oben aufgeführten Teammitglieder müssen vom Totalunternehmer zwingend beigezogen werden. Eine Mehrfachteilnahme der Totalunternehmer und Architekten ist nicht zulässig. Alle anderen Planer dürfen sich in der Präqualifikationsphase in mehreren Teams bewerben.

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

Die Vergabebehörde schliesst Anbietende unter anderem bei Vorliegen einer untersagten Vorbefassung vom Verfahren aus (§ 28 Abs. 1 lit. h SubmD). Die Veranstalterin weist darauf hin, dass das Architekturbüro Hertig Noetzli aus Aarau, im vorliegenden Projekt die Machbarkeitsstudie „Betreutes Wohnen Plus« vom November 2019 erstellt hat. Falls das Architekturbüro Hertig Noetzli für die Phase Gesamtleistungswettbewerb ausgewählt wird, wird die Studie auf Nachfrage hin abgegeben. Sie führt nicht zu einer untersagten Vorbefassung und hat zu diesem Zeitpunkt für das Projekt keine Relevanz mehr.

## 1.10 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Gesamtleistungswettbewerbs werden die Teilnehmenden schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Das Preisgericht gibt der Veranstalterin eine Empfehlung für den Zuschlag ab. Hervorragende Beiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden. Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Der Gewinner soll den Auftrag für die Planerleistungen und den Zuschlag für die Bauleistungen (TU-Werkvertrag) erhalten. Die mit dem Angebot im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs einzureichenden Unterlagen inkl. Offerte bilden eine Grundlage des Vertrags. Sie werden vorgängig zu einem Vertragsabschluss noch eingehend aufgrund des dannzumaligen Projektstandes überprüft und allenfalls bereinigt und ergänzt. Vorbehalten bleiben einvernehmliche Vertragsverhandlungen und die Genehmigung der erforderlichen Kredite durch die finanzkompetenten Organe der Vergabestelle. Bezüglich Ansprüche aus dem Wettbewerb wird Art. 27, insbesondere Abs. 3 der Ordnung SIA 142/2009, ausdrücklich wegbedungen.

Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf den Abschluss des TU-Vertrages.

## 1.11 Urheberrecht

Die Teilnehmer erklären mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen.

Das nicht abtretbare Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Mit Bezahlung der Entschädigung gemäss Kap. 1.7 gehen sämtliche eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Angebote und Bewerbungsunterlagen werden vertraulich behandelt. Mit Abgabe des Bauwerks geht die sachengerechte Verfügungsfreiheit an die Auftraggeberin über. Das ausgeführte Bauwerk darf somit von der Eigentümerin verändert werden (Art. 12 Abs. 3 URG).

## 1.12 Verfügung und Rechtsmittel

Die Auftraggeberin teilt im Rahmen des Beschaffungsverfahrens den Entscheid über die Auswahl der Anbietenden (Präqualifikationsentscheid) sowie den Zuschlag mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen diese und die weiteren Verfügungen in diesem Verfahren kann innerhalb von 10 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden (§ 24 f. SubmD).

## 2 Verfahrensablauf Präqualifikation

### 2.1 Termine Präqualifikationsverfahren

Publikation simap	02.10.2020
Publikation Amtsblatt Kt. Aargau	02.10.2020
Publikation TEC 21	02.10.2020
Einreichung Bewerbungen	04. Nov 2020
Auswahl Teams (Sitzung Preisgericht)	12. Nov 2020
Verfügung an Teams	Mitte Nov 2020

### 2.2 Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen

Die Publikation des Verfahrens auf dem Internetportal SIMAP ([www.simap.ch](http://www.simap.ch)) und in der Zeitschrift tec21 am 2. Oktober 2020. Sie wird im kantonalen Amtsblatt angezeigt (§ 12 Abs. 1 SubmD).

Die Ausschreibungsunterlagen können ab dem 2. Oktober 2020 auf SIMAP unentgeltlich bezogen werden.

Die Ausschreibung enthält folgende Dokumente:

- Wettbewerbsprogramm
- Bewerbungsformular
- Selbstdeklaration
- Entwurf TU-Werkvertrag

### 2.3 Einzureichende Unterlagen

Das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Bewerbungsformular sowie die verlangten Unterlagen müssen in einem verschlossenen Couvert mit dem Vermerk „Bewerbung Gesamtleistungswettbewerb Neubau Betreutes Wohnen PLUS, AZ Suhrhard“ bis spätestens am 04. November 2020 um 16.00 Uhr bei arc Consulting (Binzstrasse 39, 8045 Zürich) eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Bewerbenden haben in jedem Fall den Beweis der



Im Zweifelsfall oder bei geringfügigen Verstössen entscheidet die Vergabestelle über den Verbleib im Verfahren. Das gilt insbesondere für Betreibungen. Sofern der Betreibungsregisterauszug Betreibungen enthält und die Anbieter der Meinung sind, die Betreibungen rechtfertigten keinen Ausschluss, haben sie dies zu begründen.

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum des Alterszentrums Suhrhard.

### **Vorprüfung**

Arc Consulting unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Präqualifikationsunterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Preisgericht einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor.

## **2.4 Benachrichtigung**

Die Benachrichtigung der Anbieter über das Ergebnis des Präqualifikationsverfahrens erfolgt mit einer schriftlichen Verfügung Mitte November 2020.

## 3 Bestimmungen Phase Gesamtleistungswettbewerb

### 3.1 Allgemeines

Die Bestimmungen des Gesamtleistungswettbewerbs in diesem Abschnitt Ziff. 3 können in Bezug auf Termine, Raumprogramm etc. noch Änderungen erfahren, die bis zum Beginn des Gesamtleistungswettbewerbs (Ausschreibung) definitiv beschlossen werden.

Gegenstand des Gesamtleistungswettbewerbs ist ein Projektvorschlag für einen baubewilligungsfähigen, gut nutzbaren Neubau für das Betreute Wohnen im Alter, inklusive den zugehörigen Aussenbereichen und der anschliessenden Umgebung sowie ein verbindliches Preisangebot zur Realisierung gemäss detailliertem Leistungsbeschrieb.

### 3.2 Teilnahmebestätigung

Die selektionierten Teams bestätigen ihre definitive Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb bis spätestens am 28.11.2020 schriftlich (Adresse: arc Consulting, z.H. Dieter Grab, Binzstrasse 39, 8045 Zürich) oder per Email (dieter.grab@arc-consulting.ch) an den Wettbewerbsbegleiter arc Consulting. Die Bestätigung bedeutet gleichzeitig die verbindliche Erklärung der Gesamtleistungsanbieter, einen Projektvorschlag mit Preisangebot abzugeben.

### 3.3 Termine Gesamtleistungswettbewerb

Ausgabe und Begehung	07. Januar 2021
Fragestellung	28. Januar 2021
Fragenbeantwortung	16. Februar 2021
Abgabe Planunterlagen	06. Mai 2021
Abgabe Preisangebot und Modell	20. Mai 2021
Prüfung, Beurteilung, Jurierung	Mai - Juni 2021

### 3.4 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden zum Herunterladen auf SIMAP zur Verfügung gestellt:

- Programm Gesamtleistungswettbewerb
- Angebotsformular
- TU-Werkvertrag
- Verfasserblatt / Selbstdeklaration
- Raumblätter – Vorgaben Architektur und Aussenraum
- Vorgaben Tragstruktur
- Vorgaben Brandschutz
- Vorgaben Ökologie am Bau
- Vorgaben Qualitätssicherung
- Vorgaben Versicherung
- procap Planungsrichtlinien
- Grundbucheinträge und Dienstbarkeiten
- Bau- und Nutzungsordnung mit Zonenplan
- Vollständiger Wortlaut der Grundbucheinträge
- Geologisches Gutachten
- Bericht Lärmtechnische Beurteilung
- Plangrundlagen (digital)
- Katasterplan mit Bearbeitungsperimeter und Höhendaten
- Leitungskatasterpläne
- Bestandespläne Alterszentrums Suhrhard

#### **Gipsmodell**

Das Gipsmodell Mst. 1:500 (55 x 55 cm) kann nach telefonischer Anmeldung bei Knecht + Partner Modellbau (Tel. 056 426 09 31) an der Jurastrasse 58 in Wettingen abgeholt werden.

### 3.5 Begehung

Es findet am 7. Januar 2021 zwischen 14.00 und 16.00 Uhr eine Begehung des Areals und des AZ Suhrhard statt. An diesem Anlass findet auch die Ausgabe der Unterlagen und der Modellgrundlage statt. Auf den Pflegeheimbetrieb ist Rücksicht zu nehmen. An der Begehung werden keine Fragen zum Verfahren beantwortet. Sämtliche Fragen müssen im Rahmen der Fragerunde gestellt werden.

### 3.6 Fragestellung/ -beantwortung

Fragen zum Programm sind bis 28.01.2021 anonym über das Internetportal SIMAP zu stellen. Später eingehende Fragen können nicht beantwortet werden.

Die Fragen sind soweit möglich dem Gesamtleistungswettbewerbsprogramm entsprechend zu strukturieren (mit Angabe Kapitel).



Die Fragen werden vom Preisgericht beantwortet und in einer Gesamtzusammenstellung bis am 16.02.2021 an alle Teilnehmer per Email verschickt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm und ist für alle Teilnehmenden verbindlich.

### 3.7 Abgabetermine

Die Plansätze und die technische Abgabe im A4-Ordner, sind bis am 06.05.2021 bis 16.00 Uhr bei arc Consulting (Binzstrasse 39, 8045 Zürich) einzureichen. Das Verfassercover, das anonymisierte Angebot und das Modell sind bis am 20.05.2021 um 16.00 Uhr bei arc Consulting abzugeben.

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Bewerbenden tragen den Beweis der fristgerechten Eingabe bzw. Ablieferung. Verspätete Eingabe oder Ablieferung führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren. Die Verantwortung zur Wahrung der Anonymität bei der Abgabe liegt bei den Teilnehmenden.

### 3.8 Einzureichende Unterlagen

Pro teilnehmendes Team ist nur eine Lösung einzureichen. Varianten oder Teilleistungen sind nicht zulässig. Alle eingereichten Unterlagen sind anonymisiert mit dem Vermerk „Neubau Betreutes Wohnen PLUS“ und mit einem Kennwort zu versehen. Wettbewerbsbeiträge, die gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Sämtliche Unterlagen sind sowohl auf Papier (Pläne A0, 2-fach 1x ungefaltet, 1x gefaltet) wie auch digital (auf CD) abzugeben. Pläne: maximal acht A0 Pläne, Querformat, geordnet. Zur Wahrung der Anonymität sind sämtliche Arbeiten in deutscher Sprache zu verfassen. Durch die Teams sind im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs die nachfolgenden Unterlagen einzureichen:

#### **Abgabe in Planform**

- **Situationsplan 1:500**; Darstellung der Bauvolumen und der Verkehrserschliessung und aller wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung sowie der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Die Originalgrundlage bzw. das Gesamtareal des AZ Suhrhard muss ersichtlich sein.
- Alle **Grundrisse und Fassaden** sowie die zum Verständnis notwendigen **Schnitte 1:200** der Neubauten. Alle Räume sind mit den Bezeichnungen gemäss Raumprogramm sowie mit der Raumgrösse (m<sup>2</sup> HNF) zu beschriften. Legenden sind nicht zulässig. In den Schnitten und im Erdgeschoss ist die Umgebung vollständig festzuhalten. Sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten und Terrainveränderungen müssen sichtbar sein. Möblierung in den Haupträumen. Orientierung analog Situationsplan.

- Aussagekräftiger **Grundriss/Schnitt/Ansichten 1:50** einer Wohneinheit mit Angaben zu Tragstruktur, Systemtrennung, Schichtaufbau und Materialisierung sowie der Angabe der gebäudetechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung und Medienerschliessung.
- **Detailschnitte Mst. 1:20** zu Sockelbereich, Anschluss Geschossdecke-Aussenwand, Übergang Aussenwand-Dach, Fensteranschlüsse. Die Darstellung soll Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung des Projektes geben.
- **Materialisierungs- und Farbkonzept** der Innenräume, Aussenräume und Fassaden
- mindestens eine relevante **Aussenperspektive**
- Schematische Darstellung des **Haustechnikkonzeptes**
- **Verkehrs- und Erschliessungskonzept**
- **Erläuterungen** auf den Plänen in Skizzen- und Textform zu:
  - Städtebau und Architektur
  - Aussenraumgestaltung
  - Statisches Konzept und Tragstruktur
  - Material- und Farbkonzept
  - Haustechnikkonzept
  - Brandschutzkonzept

#### Technische Abgabe (Abgabe im A4-Ordner)

- Separate **Berechnung der Volumen und Flächen nach SIA 416**: Geschossfläche (GF) unterteilt in Hauptnutzfläche (HNF), Nebennutzfläche (NNF) und Verkehrsfläche (VF) mit nachvollziehbarer Berechnung und Schemaplänen
- **Materialisierungs- und Farbkonzept**, Innenräume und Fassaden mit detaillierter Aufstellung der in der Offerte kalkulierten Produkte, Materialien und deren Qualitäten (z.B. Sichtbetonklasse, Schalungstyp, Oberflächenbehandlung, Produkteangaben)
- sämtliche **Erläuterungstexte** im A4 Format
- **Baubeschrieb** nach e-BKPH
- **Planungs- und Bauprogramm** (mit Bauablauf bis Fertigstellung)
- **Bemerkungen zur Offerte**. Hier hält der Submittent allfällige Vorbehalte fest, sofern die Fragenbeantwortung keine Klärung brachte. Nicht aber Erläuterungen und bautechnische Hinweise zum Projekt oder Vorbehalte bezüglich Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer.
- **Energiekonzept** mit Angaben zu:
  - Wärmeenergiebedarf
  - Sommerlicher Wärmeschutz
  - Gebäudetechnik
  - Materialisierung
  - Raumakustik
  - Behaglichkeit des Raumklimas

## **Angebot**

Das anonymisierte Angebotsformular ist in einem anonymen, verschlossenen und undurchsichtigen Couvert, mit dem Vermerk „Gesamtleistungswettbewerb Neubau Betreutes Wohnen PLUS, AZ Suhrhard“ und dem Kennwort versehen digital und auf Papier einzureichen.

## **Verfassercouvert**

Die nachfolgenden Unterlagen zum Angebot sind in einem anonymisierten, verschlossenen und undurchsichtigen Couvert, mit dem Vermerk „Neubau Betreutes Wohnen PLUS“ und dem Kennwort einzureichen. Sie umfassen:

- Das von der federführenden Unternehmung rechtsgültig unterzeichnete Angebotsformular mit einer Gültigkeitsdauer von 12 Monaten ab Eingabedatum
- Den von der federführenden Unternehmung rechtsgültig unterzeichneten TU-Werkvertragsentwurf.
- Verfasserblatt mit vollständiger Nennung der beteiligten Firmen und weiterer zugezogener Fachleute.

## **Digitale Unterlagen**

Sämtliche Unterlagen sind anonymisiert auf einem Datenträger in einem verschlossenen und undurchsichtigen Couvert, mit dem Vermerk „Neubau Betreutes Wohnen PLUS“ und dem Kennwort einzureichen.

## **Modell**

Das Modell Mst. 1:500, auf der abgegebenen Grundlage, ist mit den wesentlichen Bepflanzungs- und Gestaltungselementen und den Bauvolumen als einfache Kuben (matt, weiss) darzustellen.

Ergänzende Arbeitsmodelle sind zugelassen.

## **Vollständigkeit des Angebots/Optimierungsvorschläge**

Das Angebot muss die Erstellung des vollständigen und betriebsbereiten Bauwerks umfassen, auch wenn gewisse Angaben in der Ausschreibung nach Auffassung des Totalunternehmers unvollständig sind. Der Totalunternehmer hat sich bei Bedarf selbst ein Bild über die zur Ausführung kommenden Ausmasse zu machen. Sofern die vorgesehenen Aspekte wie Ausführung, Werkstoffe, Betriebseigenschaften, usw. dem Totalunternehmer als nicht geeignet erscheinen, um die gestellte Aufgabe betriebssicher und wirtschaftlich zu lösen, sind schriftlich begründete Hinweise zu machen bzw. Optimierungsvorschläge anzubieten. Der Totalunternehmer kann im Falle der Auftragserteilung nicht die Einrede geltend machen, dass das Bauwerk durch die Ausschreibung genau vorgeschrieben und Abänderungen nicht möglich gewesen wären.

### 3.9 Verpflichtung der Anbietenden

Die Anbieter verpflichten sich, der Auftraggeberin vor Vertragsabschluss ein detailliertes Leistungsverzeichnis mit Vorausmass und Kalkulation des offerierten Werkpreises vorzulegen. In Absprache mit der Anbieterin kann die Auftraggeberin Änderungen oder Ergänzungen am Leistungsumfang vornehmen. Das detaillierte Leistungsverzeichnis ist Bestandteil des TU-Werkvertrags.

### 3.10 Vorprüfung

Die Vorprüfung umfasst die Prüfung der Beiträge hinsichtlich:

- Einhaltung der formellen Programmbestimmungen
- Erfüllung der Anforderungen bezüglich Funktionalität und Betrieb
- Einhaltung der Energie-Vorgaben
- Einhaltung der Vorgaben bezüglich Baurecht, Brandschutz, Hindernisfreiheit
- Rechnerische Prüfung der Angebotsunterlagen

arc Consulting legt dem Preisgericht einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor.

### 3.11 Zuschlagskriterien (Beurteilung)

#### **Zuschlagskriterien**

Die Bewertung der eingereichten Beiträge erfolgt anhand der nachstehend aufgeführten Zuschlagskriterien:

- Qualität des Projektvorschlags: Gewichtung zu 70 %
- Werkpreis: Gewichtung zu 30 %  
(die unterschiedliche Anzahl ausgewiesener Wohnungen wird beim Vergleich der Werkpreise entspr. gewichtet)

#### **Bewertungskriterien des Zuschlagskriteriums Qualität:**

Architektur:

- Städtebau, Quartierbezug, Freiraumgestaltung
- Architektonisches Gesamtkonzept
- Identifikation und architektonischer Ausdruck
- Qualität der Innenräume und Lichtführung

Funktionalität / Nutzungsvorgaben:

- Qualität der räumlichen Nutzungsanordnung

Nachhaltigkeit / Realisierung:

- Energie- und Haustechnikkonzept
- Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit von Konstruktionen
- Systemtrennung, Einfachheit der Systeme

### 3.12 Jurierung

Die Beurteilung erfolgt voraussichtlich im Juni 2021 statt. Das Beurteilungsgremium wählt den besten Beitrag aus und empfiehlt diesen zur Weiterbearbeitung.

### 3.13 Optionale Bereinigungsstufe

Falls sich eine Vertiefung oder Weiterentwicklung als notwendig erweisen sollte, behält sich der Auftraggeber eine unter Wahrung der Anonymität separat zu entschädigende Bereinigungsstufe unter allen oder unter den bestrangierten Projektvorschlägen vor.

### 3.14 Veröffentlichung und Ausstellung

Das Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs wird unter Namensnennung öffentlich ausgestellt und der Tages- und Fachpresse zur Verfügung gestellt. Die Ausstellungsdaten und der Ausstellungsort werden später bekannt gegeben.

### 3.15 Bereinigung des Werkvertrages

Nach Beendigung des Wettbewerbsverfahrens behält sich der Auftraggeber eine technische und inhaltliche Bereinigung des Siegerprojektes und Werkvertrages vor. Die Bereinigungsstufe wird nach Aufwand entschädigt. Die Finalisierung des Werkpreises erfolgt im Anschluss. Die Projektrealisation wird nach den Phasen gemäss SIA-Verständigungsnorm 112/2014, Model Bauplan, abgewickelt. Die einzelnen Phasen müssen jeweils vor Weiterbearbeitung von der Bauherrschaft ausgelöst werden.

Sofern die technische und inhaltliche Bereinigung des Siegerprojektes und des Werkvertrages scheitert, ist die Bauherrschaft berechtigt, das Projekt zum Preis von CHF 150'000 pauschal per Saldo aller Ansprüche exkl. MwSt. (SIA 142, Art. 27) abzukaufen und mit Dritten zu realisieren. Die Gesamtleistungsanbieter erklären sich mit der Teilnahme an Gesamtleistungswettbewerb mit dieser Bestimmung ausdrücklich als einverstanden.

Die Entschädigung bei Ablehnung der erforderlichen Kredite durch die finanzkompetenten Organe beträgt pauschal per Saldo aller Ansprüche CHF 25'000 (exkl. MwSt.).

## 4 Aufgabenstellung

### 4.1 Allgemeines

Die Bestimmungen des Gesamtleistungswettbewerbs in diesem Abschnitt Ziff. 5 können in Bezug auf Termine, Raumprogramm etc. noch Änderungen erfahren, die bis zum Beginn des Gesamtleistungswettbewerbs (Ausschreibung) definitiv beschlossen werden.

### 4.2 Alterszentrum Suhrhard

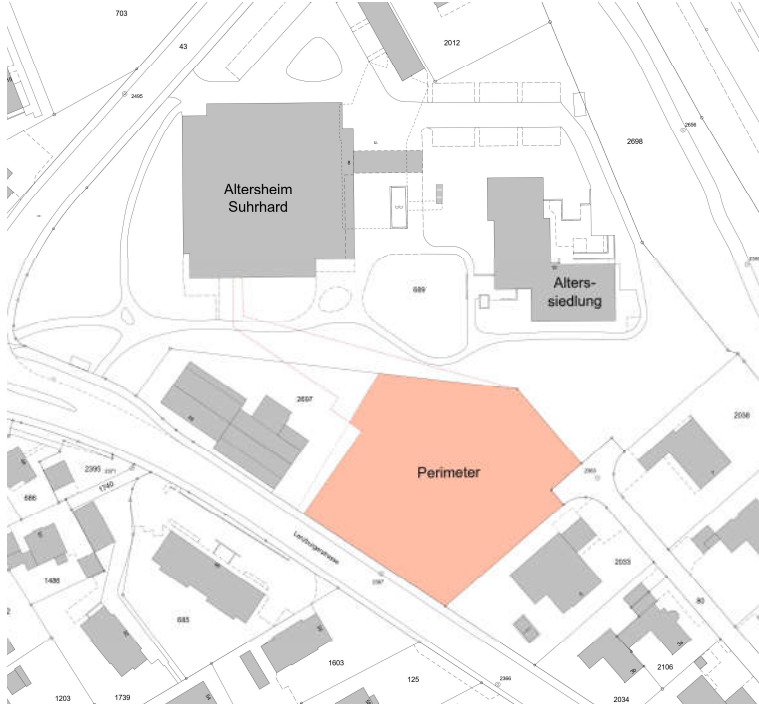
Das Alterszentrum Suhrhard besteht aus einem Pflegeheim sowie einer Alterssiedlung und wurde 1980 ursprünglich als Alters- und Leichtpflegeheim konzipiert. Die letzten Jahre wurde ein Neubau mit 100 Pflegeplätzen realisiert der im Sommer 2017 den Vollbetrieb aufgenommen hat. Nun stehen moderne, zweckmässige Einzelzimmer mit integrierten Nasszellen, sowie gepflegte Wohn- und Aufenthaltsräume zur Verfügung. Zum Angebot zählt auch ein geschützter Wohnbereich für Menschen mit Demenz.

Rund 150 Mitarbeitende engagieren sich jeden Tag und jede Nacht für das Wohlergehen der Bewohnenden im Alterszentrum. Die Alterssiedlung mit 43 Wohneinheiten ergänzt das Angebot des Pflegeheims und ermöglicht zusätzlich 55 Bewohnenden ein eigenständiges Leben im betreuten Wohnen.

Mit der Strategie 2017-21 wurde die Absicht für die künftige Entwicklung des Alterszentrums festgelegt. Mittlerweile ist eine Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung erfolgt und das nächstes Bauprojekt konkretisiert sich. Bis Mitte 2024 soll ein Neubau für «betreutes Wohnen PLUS» realisiert werden. Darunter ist eine Betreuungsform mit Tagesstruktur zu verstehen. Dieses zukunftsfähige Angebot ergänzt das Dienstleistungsangebot im Bereich Wohnen im Alter. Das Betriebskonzept sieht eine intermediäre Struktur zwischen Heim und bestehendem Angebot der Alterssiedlung vor.

## 4.3 Perimeter

Der Projektperimeter umfasst den rot markierten Teil der Parzelle 2697. Die Parzelle erhält die Alterszentrum Suhrhard AG von der Gemeinde Buchs im Baurecht. Die Parzelle 689 ist im Eigentum der Gemeinde Buchs und gilt als Betrachtungsperimeter für die Aussenraumgestaltung.



## 4.5 Zielsetzung

Mit dem Projekt sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Der Wohn- und Lebensraum für 28 - 32 Menschen in allen Lebensphasen, jedoch speziell mit Fokus Alter, deren Pflege- und Betreuungsbedarf soll qualitativ und zeitgemäss sichergestellt werden.
- Die Grundversorgung von Verpflegung und hauswirtschaftlichen Leistungen, wird bedarfsgerecht und kostendeckend angeboten.
- Das Angebot von weiteren modularen Dienstleistungen wird bereitgestellt und die Teilhabe an betreuten Angeboten und Alltagsgestaltung sichergestellt.

## 4.6 Vorgaben Städtebau und Gebäude

Folgende Qualitäten bezüglich Städtebau und Gebäude sind anzustreben:

- Sorgfältige Einbindung des Neubaus in die Quartierstruktur
- Eine überzeugende städtebauliche Anordnung des Baukörpers unter Beachtung von Besonnung, Ausblick, Gemeinschaft und Lärmsituation
- Architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässer Neubau mit identitätsstiftendem Charakter
- Hohe Qualität der Freiräume. Der direkte Bezug zwischen Innen- und Aussenraum sowie der Bezug zum bestehenden Alterszentrum sind wichtig.
- Optimale Umsetzung des Raumprogramms und der formulierten Anforderungen. Hohe Aufenthalts- und Wohnqualität, gute Belichtung und Besonnung, gute Möblierbarkeit der Räume

## 4.7 Zielvorgaben Umgebung und Aussenraum

Die Bewohnenden werden sich oft im Haus und in der direkten Umgebung aufhalten. Deshalb nehmen die Umgebungsflächen in ihrem Leben eine zentrale Bedeutung im Bereich der Freizeitbeschäftigung wahr. Daher soll die Umgebung so gestaltet werden, dass sie den verschiedensten Bedürfnissen gerecht wird und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten kann. Sie soll alle Sinne ansprechen sowie ein Ort mit vielfältigen und andersartigen Reizen als der Innenraum sein.

Bei der Umgebungsgestaltung sind besonders die Barrierefreiheit und die Begehrbarkeit der Wege mit Gehhilfen und Rollstühlen zu beachten. Es sollen sowohl Treffpunkte, als auch Rückzugsräume vorhanden sein. Der Aussenbereich ist mit Sitzgelegenheiten, Nischen, Begrünung oder ähnlichem zu gestalten. Die Anbindung an die bestehende Aussenraumgestaltung des AZ Suhrhard ist sicherzustellen.

Folgende Elemente sind mit der Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen:



- Gartenterrasse bei Restaurant
- Verschlungene Wege mit individuell gestalteten Verweilmöglichkeiten und Sitzmöglichkeiten mit natürlicher Beschattung
- Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen
- Beleuchtung
- pflegeleicht im Unterhalt

## 4.8 Nutzungsvorgaben

Der Neubau für das betreute Wohnen PLUS bildet mit dem Alterszentrum eine betriebliche Einheit und muss bezüglich Gebäudetechnik und Ausstattung einheitlich ausgestattet sein. Synergien gilt es zu prüfen, wo möglich sind diese zu Nutzen. Der gesamte Bau muss hindernisfrei sein bzw. den Kriterien von PROCAP entsprechen. Zudem ist im ersten Untergeschoss eine gedeckte Verbindung zum Pflegeheim zu erstellen. Diese Verbindung dient hauptsächlich der Logistik als Transportweg.

Sämtliche Räume sind in den einzelnen Raumbölgern bezüglich Funktion, Raumbezügen, Ausbau und Anforderungen an die Gebäudetechnik detailliert beschrieben. Der folgende Abschnitt gibt eine Übersicht über die Funktion und Qualität der zu planenden Räume.

### Wohnungen

- 28 - 32 Wohneinheiten mit zwei Zimmern (45 m<sup>2</sup>)
- Breiter Eingangsbereich mit Einbauschränk und Garderobe
- Die Schlafzimmer sollen 16m<sup>2</sup> gross sein. Die minimale Zimmerbreite beträgt 3.40 Meter. Abweichung in Einzelfällen bis mindestens 3.00 Meter sind möglich.
- Küche mit vier Küchenelementen: kl. Kühlschrank, 2 Herdplatten, Spüle und Schränk. Möglichkeit für unterfahrbare Arbeitsfläche
- Nasszelle mit WC/DU analog der neuen Nasszellen Pflegeheim
- Vorzugsweise ein Reduit (pro Wohnung) dafür keine Kellerabteile Grösse Reduit (wenn kein Keller > Reduit ca. 6 m<sup>2</sup> gross)
- Die Erschliessung der Wohnungen über einem Laubengang ist möglich, dieser muss jedoch klimatisiert sein. Wichtig ist, dass man von den Wohnungen gedeckt im Innenraumklima bis zum Speisesaal gelangen kann.

### Ess- und Aufenthaltsraum

- Speisesaal für Bewohner und Gäste mit wohnlicher Atmosphäre, offen im Erdgeschoss und direktem Zugang zur Aussenterrasse, „durchlässige Trennung“ zum Eingangsbereich
- Offenes Buffet im Essraum (analog Wohngruppe AZ Suhrhard)
- Abschliessbarer Serviceraum zum Esszimmer
- Rollatoren: ca. 80% der Bewohner benutzen einen Rollator. An geeigneter Stelle nahe des Speissaales ist eine Abstellfläche für ca. 20 Rollatoren (min. 20 lm) vorzusehen.

### **Eingangsbereich**

- Zugang zum bestehenden Alterszentrum orientiert (nordseitig) als Begegnungszone. Mit Lounge als Sitzgelegenheit und offenen Postfächern auch für Rollstuhlfahrer bedienbar
- Nachbarschaftsförderndes Gebäude- und Erschliessungskonzept
- Offener Empfang/Pflegestützpunkt mit zwei Arbeitsplätzen.
- Rückgelagerter Serviceraum zu Pflegestützpunkt und Abstellraum für Rollstuhl, Material etc.
- Toiletten für Damen und Herren, Personaltoilette / IV-Wc
- Kurzzeitparkfläche für Ein- und Auslad, Taxi etc. vor dem Gebäude
- Carport mit Lademöglichkeit für zehn Elektromobile

### **Bewirtschaftungsräume im Untergeschoss**

- unterirdische Verbindung zum Pflegeheim als Logistikweg  
Der Materialfluss erfolgt über die unterirdische Verbindung zum AZ Suhrhard mit Transportwagen aus den jeweiligen Zentrallagern
- Waschküche mit WM/TU ohne Trocknungsraum
- Drei Lagerräume für Hotellerie und Technischer Dienst
- Werkstatt Technischer Dienst
- Abstellplatz für Transportwagen (Hotellerie, Reinigungswagen)
- Containerraum mit Müllabwurf auf den Geschossen
- Hauptreinigungsraum mit Bodenausguss
- Je Geschoss ein Reinigungsraum und Ausguss
- Aussengeräteraum für Gartengeräte, Schneepflug etc.
- Schmutzwäscherraum, Wäscheschrank je Geschoss
- Die Aufzugsanlage ist als Bettenlift zu konzipieren und an zentraler Lage zu platzieren.

Wesentliche Vorgabe sind möglichst kurze Wege für das Personal, auch zu Nebenräumen wie Ausguss oder Material. Die Anordnung der Bewohnerzimmer ist dementsprechend gestalten. Die Nebenräume sollen wenn möglich zentral angeordnet werden.

## **4.9 Dienstleistungsangebot Hauswirtschaft**

Für die Mieter im „betreuten Wohnen PLUS“ bietet das Alterszentrum Suhrhard Dienstleistungen in den Bereichen Sicherheit, Verpflegung, Hauswirtschaft, Pflege & Betreuung, Unterstützung und Alltagsgestaltung an. Die Mieter haben die Möglichkeit sämtliche Dienstleistungen des Alterszentrums Suhrhard zu nutzen: 24h Notruf, Aktivierungsangebot, Reinigung und kleine Dienstleistungen. Ziel ist es den Mietern durch das „Betreute Wohnen PLUS“ grosse Sicherheit zu bieten. Die pflegerischen Verrichtungen werden durch die Inhouse Spitex übernommen, welche im Alterszentrum stationiert ist.

Die Wohnungen werden mit einem Notrufsystem ausgestattet, damit zu jeder Tages- und Nachtzeit Hilfe angefordert werden kann. Die erste Hilfe erfolgt durch eine Pflegefachperson des AZ Suhrhard.

### **Pflege und Betreuung**

Pflegeleistungen werden nach dem ambulanten Tarif, gemäss kantonalen Richtlinien, erbracht und abgerechnet. Diese werden durch einen externen Anbieter (Spitex) oder intern (Spitin) erbracht. Weitere Hilfeleistungen, ausserhalb der anwesenden Betreuung im Ess- und Aufenthaltsbereich, werden separat in Rechnung gestellt.

### **Übertritt ins Pflegeheim**

Sollte die Pflegebedürftigkeit die Möglichkeiten der ambulanten Betreuung und Pflege in der häuslichen Umgebung übersteigen, ist ein priorisierter Übertritt in ein Pflegezimmer im gegenüberliegenden Pflegeheim garantiert.

### **Verpflegung**

Im zentralen Speisesaal des neuen Gebäudes wird im Grundangebot täglich ein Mittagessen serviert. Zudem stehen wahlweise ein Frühstücksbuffet sowie ein Nachtessen bereit. Täglich frisches, saisongerecht zubereitetes Essen oder, nach individueller Bestellung, auch mit Lieferung in die Wohnung. Das Essen kommt aus der AZS Küche und wird im Buffetwagen angerichtet. Service – und Betreuungspersonal ist beim Anrichten bzw. der Selbstbedienung behilflich.

Das öffentliche Restaurant im AZ Suhrhard steht für Besuche mit Gästen zur Verfügung. Dieses bietet am Mittag eine grössere Menüauswahl. Für Bewohnerinnen und Bewohner des betreuten Wohnen PLUS ist das Tagesmenü integriert.

### **Wäscheservice und Wohnungsreinigung**

Die Wäscherei im AZS übernimmt die Pflege der gesamten Wäsche. Frottee- und Bettwäsche wird vom AZS gestellt und alle 1-2 Wochen sowie bei Bedarf gewechselt. Die Raumpflege erfolgt alle 2 Wochen sowie die Nasszelle wöchentlich und ist im Angebot inbegriffen. Zudem werden 2-mal pro Jahr Fensterreinigungen ausgeführt.

### **Beschäftigung**

Die Angebote der Aktivierung und Alltagsgestaltung stehen auch den Bewohnern im betreuten Wohnen zur freien Verfügung. Einzelne Angebote werden in einer fixen Gruppenzusammenstellung durchgeführt. Diese Zuteilung obliegt der Leiterin Aktivierung. Die Angebote sind in einem monatlichen Veranstaltungskalender aufgeführt und werden ausgehängt.

## **4.10 Realisierung**

Der bestehende Pflegeheimbau des AZ Suhrhard muss während der Erstellung des Neubaus jederzeit voll funktionsfähig sein. Während der Realisierung kann die nördliche Fläche entlang des Holzacherwegs für die Baustelleninstallation genutzt werden.

#### 4.11 Grobterminplan Gesamtprojekt

Präqualifikationsverfahren	Okt - Nov 2020
Gesamtleistungswettbewerb	Jan - Mai 2021
TU-Vertragsabschluss	bis Ende 2021
Bewilligungs- und Planungsphase	Bis Ende 2022
Baubeginn	Anfang 2023
Bauvollendung, Inbetriebnahme	Mitte 2024

#### 4.12 Ziele ökologische und energetische Nachhaltigkeit

##### Übergeordnete Vorgaben

Beim Neubau für das Betreute Wohnen ist der aktuelle Gebäudestandard Energiestadt zu berücksichtigen. Entsprechend

- sind die Anforderungen von Minergie® ..... Standard zu erreichen. Es gelten die aktuellen (2018) Minergie Anforderungen und die MuKE 14 für die Beurteilung.
- sollen die Liegenschaften möglichst mit erneuerbaren Energien versorgt werden.
- ist der «Elektrizitätsbedarf für Prozessanlagen» (z. B. Küche, Wäscherei) ausgewiesen (Norm SIA 380/4) und optimiert.
- Ist betreffend ökologischer Bauweise der MINERGIE® ..... Standard anzustreben. Grenzwerte oder anerkannte Richtwerte bezüglich eines gesunden Innenraumklimas werden unterschritten. Es werden gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt.

##### Vorgaben für das Gebäude

Betreffend Heizenergiebedarf und Minergieekennzahl (gewichteter Endenergiebedarf) gelten die Anforderungen vom Minergie® ..... Standard. Neben Heizung, Warmwasser und Lüftung werden auch die Bereiche Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik berücksichtigt.

Die Gebäudehülle muss eine hohe Beständigkeit aufweisen. Sie muss gut wärmedämmend sein, Wärmebrücken müssen vermieden werden. Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste vermieden und gleichzeitig passive Solarenergiegewinne und eine optimale Tageslichtnutzung ermöglicht. Die inneren Strukturen der Gebäude sollen genügend aktivierbare Speichermassen zur passiven Nutzung der Solarenergie bereitstellen. Je kompakter der Baukörper, umso geringer der Ressourcen- und Energiebedarf. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.

##### Eigenstromerzeugung

Die auf oder am Gebäude installierte Photovoltaikanlage bei Neubauten muss mindestens 10 Wp pro m<sup>2</sup> EBF betragen, wobei insgesamt nicht mehr als 30 kWp verlangt werden. Ist für die Erreichung der MKZ eine grössere Anlage notwendig, ist dies zulässig. Ausrichtungen und

Neigung der verschiedenen Anlagen sollte so gewählt werden, dass eine möglichst hohe Eigennutzung gewährleistet ist.

### **Wärmeerzeugung**

Die Wärme für Heizung und Warmwasser darf nicht mittels fossiler Energieträger erzeugt werden.

### **Lüftung**

Die hohe Luftdichtheit der Bauten setzt eine automatische, für den Komfort notwendige Aussenluftzufuhr voraus.

### **Steigzonen/Schächte**

Es ist eine vernünftige Anordnung und Grösse der Technikräume und Steigzonen vorzusehen, damit eine einfache Installation und die Zugänglichkeit auch in der Betriebsphase gewährleistet sind.

Es ist pro Wohnung wenn möglich nur eine Steigzone vorzusehen. Diese müssen möglichst ohne Etagierungen ausgebildet sein. Es ist darauf zu achten, dass der Zugang zu den Steigzonen ohne Abbruch- / Demontearbeiten möglich ist.

### **Sommerlicher Wärmeschutz**

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind vor allem ein ausgewogener Fensteranteil, die Sonnenschutzeinrichtungen und die innere Speichermasse entscheidend. Der Sonnenschutz muss der Windklasse 5 entsprechen. Vorgabe ist eine Lösung mit Lamellenstoren.

### **Raumklima, Behaglichkeit**

Der Behaglichkeit wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Es soll eine grösstmögliche Behaglichkeit mit vertretbarem Aufwand erreicht werden. Zum Beispiel bei hohen Glasflächen (speziell in den Eckräumen) oder bei sehr hohen Bauteilen ist dem Problem des Kaltluftabfalls mit geeigneten Massnahmen zu begegnen.

## **4.13 Gebäudetechnik**

### **Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Sprinkler**

Die SIA-Normen sind zwingend einzuhalten.

Folgendes ist für das Bauvorhaben umzusetzen:

- Legionellenschutz / Legionellensteuerung
- Wasserenthärtung
- Jedes Pflegezimmer muss individuell regulierbar sein.
- Kühlung über Fussbodenheizung
- Kontrollierte Lüftung

## 4.14 Wirtschaftlichkeit

### Allgemeines

Die bauliche Konzeption und die Materialwahl sind so zu gestalten, dass eine unterhaltsarme und reinigungsfreundliche Investition entsteht. Die Reinigung der Fenster sollte ohne Fremdleistung möglich sein. Die finanziell günstige Bewirtschaftung des Pflegeheims ist für den Projektentscheid sehr wesentlich. Da der Personalaufwand der entscheidende Faktor ist, sind Konzepte mit kurzen Wegen zu bevorzugen.

### Investitionskosten

Folgende Investitionskosten sind einzuhalten:

**Kostenziel pro Wohneinheit: weniger als chf 390'000**

BKP 1, 2, 3, 4, 5

inkl. unterirdische Verbindung

inkl. MwSt.

exkl. Ausstattung

Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit sind auch räumlich-architektonische Qualitäten, flexible Nutzungskonzepte, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Aussicht und Umgebung mitentscheidend.

Bei der Planung des Gebäudes ist eine hohe Wirtschaftlichkeit anzustreben. Dabei sind folgende Punkte wesentlich:

- Optimales Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Erschliessungsfläche
- Einfache Gebäudestruktur mit nachhaltiger Konstruktion und Materialisierung
- Langfristige kostengünstige und nachhaltige Bewirtschaftung der Bauten

## 4.15 Bau- und Leistungsbeschreibung

Der vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet die Übersicht über die zu offerierenden Leistungen. Im Angebotspreis des Anbieters sind grundsätzlich sämtliche Aufwendungen aller Arbeitsgattungen zur schlüsselfertigen, funktionsgerechten, sowie termingerechten Erstellung des Bauwerks in der geforderten Qualität einzurechnen. Dies umfasst alle Arbeiten und Lieferungen, die zur vertragsgemässen Erstellung des Bauwerks notwendig sind, auch wenn sie in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung oder aus ähnlichen Gründen nicht erwähnt, jedoch für die Funktionstüchtigkeit und die Benützung des Bauwerks erforderlich sind.

Bei der Planung und Kostenberechnung sowie bei der Bauausführung zu beachten sind:

- Alle Massnahmen zur Erreichung der Energievorgaben.

- Die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde
- Alle anwendbaren, zwingenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts, insbesondere der örtlichen Gesundheits-, Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei
- Allfällige im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder bei den Abnahmen erteilte Auflagen
- Die Vorschriften und Auflagen des Amtes für Umweltkoordination und Energie (Gewässerschutzvorschriften, Vorschriften des Energiegesetzes)
- Die einschlägigen SIA-Normen für die Dimensionierung der Bauteile, d.h. Wände, Decken, Stützen, Leitungen in statischer, thermischer und akustischer Hinsicht.

Zur Materialwahl müssen der Bauherrschaft Muster vorgelegt werden. Wo die Fabrikate nicht speziell fixiert sind, dürfen nur erstklassige, bewährte, robuste Produkte verwendet werden. Den Mustern ist ein Hinweis auf die Verwendung in Referenzobjekten beizufügen.

## 5 Planungsrelevante Grundlagen

### 5.1 Allgemeines

Die Bestimmungen des Gesamtleistungswettbewerbs in diesem Abschnitt Ziff. 4 können in Bezug auf Termine, Raumprogramm etc. noch Änderungen erfahren, die bis zum Beginn des Gesamtleistungswettbewerbs (Ausschreibung) definitiv beschlossen werden.

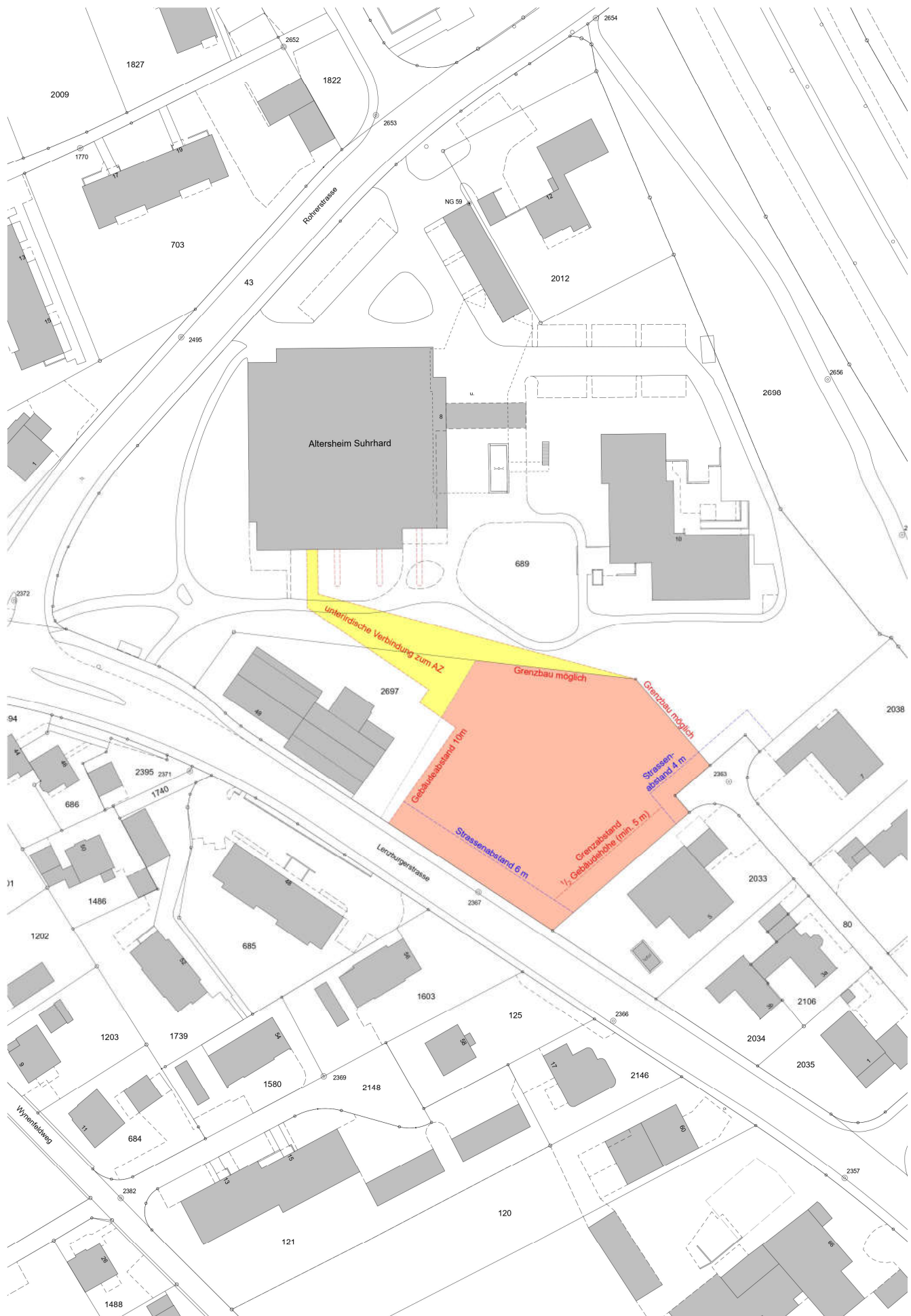
### 5.2 Planungsrechtliche Vorgaben

#### **Bau- und Zonenordnung**

Das Areal befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.







### **Abstand gegenüber Nachbarparzellen**

Gegenüber der südwestlich angrenzenden Wohnzone ist ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Gesamthöhe, wenigstens aber von 5 Meter einzuhalten. Gegenüber der Lenzburgerstrasse (Kantonsstrasse) ist ein Strassenabstand von sechs Meter einzuhalten, gegenüber dem Holzacherweg gilt ein Strassenabstand von vier Meter. Auf der südwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Parzellenseite kann bis an die Grenze gebaut werden.

### **Gebäudehöhe / Geschossigkeit**

Grundsätzlich ist die Gebäudehöhe in der Zone für öffentliche Bauten nicht beschränkt. Bezüglich Geschossigkeit bestehen keine Vorgaben.

### **Ausnützung**

Es ist keine Ausnützung vorgegeben. Massgebend ist die städtebauliche Einordnung auf dem Areal und der Umgebung.

### **Lärmschutz**

Da die Parzelle 2697 für den Neubau im Einflussbereich mehrerer Strassen (Lenzburgerstrasse, Rohrerstrasse, Aaretalstrasse) liegt, wurde im Rahmen der Grundlagenarbeit für den Gesamtleistungswettbewerb die zu erwartende Lärmbelastung auf der Parzelle abgeklärt. Für die Berechnung der Strassenlärmemissionen wurde ein fiktiver Gebäudekörper (12 m hoch, entspricht 4 Stockwerken) mit einem Abstand von 6 m von der strassen- seitigen Parzellengrenze berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass am Tag und in der Nacht auf den strassenabgewandten Fassaden der Grenzwert auf allen Stockwerken eingehalten wird. An der strassenseitigen Fassade muss jedoch mit Grenzwertüberschreitungen von bis zu 3 dB gerechnet werden. Hier ist das Lüften lärmempfindlicher Räume nicht ohne weiteres möglich. Die Anforderung besteht darin, durch die städtebauliche Setzung oder der Orientierung der Wohnungen die Empfindlichkeitsstufe für die Nutzungen des neuen Gebäudes einzuhalten. Die Setzung einer Lärmschutzwand entlang der Parzellengrenze bei der Lenzburgerstrasse ist raumplanerisch problematisch und bringt nicht die geforderte Lärmreduktion. Sie ist deshalb keine Option.

Den Teams wird empfohlen, sich bei der Erarbeitung ihrer Lösung projektspezifisch von einem Lärmschutzexperten beraten zu lassen. Zusätzlich wird auf den Bericht Lärmtechnische Beurteilung Parzelle 2697 des Fachplanungsbüros Wichser Akustik und Bauphysik verwiesen.

### **Parkierung:**

Für die Parkierung gelten die Vorschriften und Bestimmungen gemäss Paragraph 51 (Parkfelder) und Paragraph 56 (Mobilitätskonzept) gemäss der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO):

Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann, mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besucherinnen und Besucher, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 56.

### **Schutzräume**

Weil die Gemeinde über einen ausreichenden Deckungsgrad an Schutzplätzen verfügt, müssen für den Neubau für das Betreute Wohnen PLUS keine Schutzplätze erstellt werden.

### **Brandschutz**

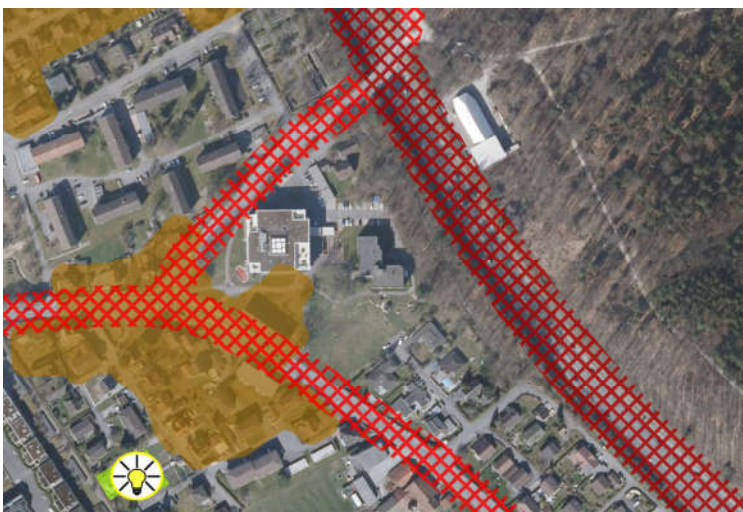
Die Brandschutzvorgaben gemäss der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF sind vollumfänglich einzuhalten.

### **Behindertengängigkeit**

Der gesamte Bau muss hindernisfrei sein bzw. den Kriterien von PRO-CAP entsprechen. Sowohl der Zugang wie auch das Innere des neuen Gebäudes ist nach den Anforderungen der Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) für hindernisfreie Bauten zu konzipieren.

### **Baugrund, Altlasten, Schadstoffe**

Auf dem Areal liegt gemäss aktuellem GIS ein Streifen entlang der Lenzburgerstrasse und die Fläche um die Liegenschaft Lenzburgerstrasse 49 (ehemaliges Armenhaus) im Prüfperimeter für Bodenaushub. Befindet sich das geplante Bauvorhaben innerhalb einer Verdachtsfläche des Prüfperimeters Bodenaushub ist zu prüfen, ob und wieviel Bodenaushub aus der Verdachtsfläche verschoben werden muss. Muss anfallender Bodenaushub aus der Verdachtsfläche abgeführt werden, ist eine vorgängige Beprobung des Bodens auf die primären Schadstoffe notwendig. Die Beprobung richtet sich nach dem Handbuch Probenahme und Probenvorbereitung für Schadstoffuntersuchungen in Böden; Handbuch Bodenprobenahme VBBo, BAFU, 2003. Anhand der Resultate ist die Verwertung resp. Entsorgung gemäss der Wegleitung Bodenaushub zu definieren und der bewilligenden Behörde zur Beurteilung einzureichen.



### **Geologie, Hydrogeologie**

Hierzu wird auf den Ingenieurgeologischen Bericht der Firma Eberhard & Partner AG vom 14. Januar 2020 verwiesen.

## 6 Raumprogramm

Nr.	Raumbezeichnung	Lage	Anzahl	NF (m2)	Total NF (m2)
<b>000</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>				
<b>100</b>	<b>Aussenraum</b>				
101	Parkplätze	EG			
102	Veloabstellplätze	EG	5		
103	Carport Elektromobile	EG	10		
104	Vorfahrt, Kurzparkierung	EG	1		
105	Anlieferung	EG	1		
106	Park- und Gartenanlage	EG	1		
107	Aussenterrasse	EG	1		
<b>200</b>	<b>Wohnungen</b>				<b>1440</b>
201	2-Zimmerwohnungen	OG / EG	32	45	1440
202	3-Zimmerwohnungen	OG / EG			
<b>300</b>	<b>Eingangsbereich</b>				<b>60</b>
301	Hauptzugang	EG	1	25	25
302	Briefkastenanlage	EG	1	10	10
303	Lounge	EG	1	25	25
<b>400</b>	<b>Aufenthalt / Essbereich</b>				<b>128</b>
401	Esszimmer / Aufenthaltsraum	EG	1	65	65
402	Buffet offen im Esszimmer	EG	1	15	15
403	Servicraum zu Esszimmer	EG	1	18	18
404	Abstellplatz 20 Rollatoren	EG	1	18	18
405	WC Damen	EG	1	4	4
406	WC Herren	EG	1	4	4
407	WC Personal/Behindertentoilette	EG	1	4	4
<b>500</b>	<b>Bewirtschaftung</b>				<b>84</b>
501	Empfang / Pflegestützpunkt	EG	1	14	14
502	Serviceraum Pflegestützpunkt	EG	1	14	14
503	Abstellraum (Material, Rollstuhl, Boys)	EG	1	8	8
504	Reinigungs- und Entsorgungsraum	EG / OG	4	10	40
505	Wäscheschrank	EG / OG	4	2	8
<b>600</b>	<b>Nebenräume</b>				<b>362</b>
601	Kellerabteile Wohnungen	UG	32	4	128
602	Waschküche	UG	1	12	12
603	Lagerräume	UG	4	25	100
604	Werkstatt	UG	1	25	25
605	Hauptreinigungsraum	UG	1	25	25
606	Containerraum	UG	1	15	15
607	Abstellplatz für Transportwagen	UG	1	25	25
608	Aussengeräteraum	EG	1	32	32
609	Technikräume	UG	1		nach Bedarf
610	Verbindungsgang zum Pflegeheim	UG			

## 7 Genehmigung

Die Auftraggeberin und das Preisgericht haben das vorliegende Programm geprüft und gutgeheissen, was sie mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigen:

Buchs, den 1. Oktober 2020

Urs Affolter

Ursula Baumann

Andreas Kappeler

Urs Knecht

Anna Gyr

Barbara Burren

Andreas Graf

Benedikt Graf

Rita Mettler

Ivo Moeschlin

