

Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten

Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten, Niedergösgen

Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Wettbewerbsprogramm – Phase Präqualifikation



Impressum

Bearbeitung	Ralf Betschart, Lukas Prestele
Zitiervorschlag	Wettbewerbsprogramm Erweiterung BPZ Schlossgarten, Niedergösgen Phase Präqualifikation
Version	5.0
Datum	03.12.2020
Dateiname	201203_BPZ_Programm_Wettbewerb_Präqualifikation

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	20.08.2020	z.H. Projektgruppe	Entwurf
2.0	22.09.2020	z.H. Projektgruppe	Entwurf
3.0	04.11.2020	z.H. Preisgericht	Entwurf
4.0	23.11.2020	z.H. Preisgericht	Entwurf
5.0	03.12.2020	Phase Präqualifikation	Definitiv

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	6
1.1	Phase Präqualifikation	6
1.2	Sprachliche Gleichstellung	6
2	Ausgangslage und Ziele	7
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Grundstücke und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Ziele des Bauvorhabens	9
2.4	Ziele des Wettbewerbs	9
2.5	Projektorganisation.....	10
3	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	11
3.1	Veranstalter und ausschreibende Stelle	11
3.2	Bezeichnung Wettbewerb	11
3.3	Wettbewerbssekretariat.....	11
3.4	Wettbewerbsverfahren	11
3.5	Rechtsweg	11
3.6	Grundlagen	11
3.7	Teilnahmeberechtigung und Anforderungen an die Teilnehmer	12
3.8	Preisgericht	12
3.9	Experten (ohne Stimmrecht)	13
3.10	Preise und Entschädigungen.....	13
3.11	Weiterbearbeitung.....	13
3.12	Rechte	16
4	Bestimmungen Präqualifikation.....	18
4.1	Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	18
4.2	Einzureichende Bewerbungsunterlagen	18
4.3	Eingabe Bewerbungsunterlagen	19
4.4	Formelle Prüfung	19
4.5	Bewertungskriterien Präqualifikation.....	19
4.6	Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation	19
5	Bestimmungen Wettbewerb (provisorisch).....	20
5.1	Teamzusammensetzung	20
5.2	Teilnehmende Teams.....	20
5.3	Vorprüfung.....	21
5.4	Beurteilung.....	21
5.5	Beurteilungskriterien	21
5.6	Entscheid des Veranstalters.....	21
5.7	Veröffentlichung / Ausstellung	21
5.8	Ablauf Wettbewerb	21
5.9	Unterlagen Ausgabe.....	23
5.10	Anforderungen Abgabe.....	23
6	Aufgabe Wettbewerb (provisorisch).....	26
6.1	Aufgabenstellung	26

6.2	Perimeter	28
6.3	Raumprogramm	28
6.4	Ortsbildschutz und Denkmalpflege.....	28
6.5	Landschaftsarchitektur	30
6.6	Energie	30
6.7	Tragwerk	30
6.8	Verkehr.....	30
6.9	Nachhaltigkeit	31
6.10	Kosten / Wirtschaftlichkeit	32
7	Rahmenbedingungen Wettbewerb (provisorisch).....	33
7.1	Nutzung.....	33
7.2	Städtebau.....	33
7.3	Baurechtliche Bestimmungen.....	33
7.4	Baugrund.....	38
7.5	Gewässerschutz	38
7.6	Naturgefahren.....	38
7.7	Gewässer.....	39
7.8	Altlasten, Belastungen und Schadstoffe	39
7.9	Werkleitungen	40
7.10	Lärm	40
7.11	Schutzraumbau	40
7.12	Brandschutz	40
8	Genehmigung.....	41

Verzeichnis der Abbildungen und Anhänge

Abbildung 1	Übersichtsplan – rot = Perimeter Erweiterung BPZ (Quelle: GIS Kanton Solothurn, Zugriff: 26.06.2020).....	8
Abbildung 2	Funktionsdiagramm Abteilung.....	27
Abbildung 3	Ausschnitte Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Gemeinden Schönenwerd und Niedergösgen (Karte und Beschreibung Baugruppe 4.4).....	29
Abbildung 4	Ausschnitt ÖV-Güteklasse von https://geo.so.ch/map (Zugriffsdatum 30.01.2019)	31
Abbildung 5	Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Niedergösgen, öffentliche Auflage August 2020 (15.06.2020)	34
Abbildung 6	Ausschnitt Gesamtrevision der Ortsplanung, Zonenreglement, Planteam S AG (15.06.2020)	35
Abbildung 7	Schema Gebäudehöhe (Quelle: XXXXX AG)	35
Abbildung 8	Grenzabstände gemäss KBV, Anhang II	36
Abbildung 9	Schema Abstände (Quelle: Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH)	37
Abbildung 10	Ausschnitt Naturhinweiskarte, https://geo.so.ch/map (Zugriffsdatum 25.06.2020)	39

Abbildung 11	Ausschnitt Prüfperimeter Bodenabtrag, https://geo.so.ch/map (Zugriffsdatum 25.06.2020)	39
Anhang 1	Aufwandbestimmende Bausummen (Anteile in % pro BKP)	43

1 Vorbemerkungen

1.1 Phase Präqualifikation

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm regelt den Ablauf für die Phase Präqualifikation und ist für diese verbindlich.

Für die Phase Wettbewerb hat dieses Dokument provisorischen Charakter und kann bis zum Start des Wettbewerbs noch weiterbearbeitet werden.

1.2 Sprachliche Gleichstellung

Im Wettbewerbsprogramm wird der Einfachheit halber nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer miteingeschlossen.

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Ausgangslage

Der Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten beabsichtigt auf den benachbarten Parzellen Neufeldstrasse 6 und 10 das bestehende Betreuungs- und Pflegezentrum mit einem Neubau zu erweitern.

Die Bedürfnisse der Bewohner und die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Pflegesektor sind im Wandel. Einzelzimmer und eine Diversifizierung des Dienstleistungsangebotes werden mehr und mehr zur Norm. Institutionen, welche diese Angebote nicht bieten können, werden mittel- bis längerfristig in finanzielle Probleme geraten, da die Auslastung nicht mehr gehalten werden kann und die kantonalen Vorgaben nicht mehr erfüllt werden können.

Diese Entwicklung macht auch vor dem Betreuungs- und Pflegezentrum (BPZ) Schlossgarten nicht halt. Die bestehende Heimliegenschaft, welche vor über 30 Jahren gebaut wurde, ist gut unterhalten. Sie entspricht aber nicht mehr in allen Bereichen den heutigen Standards. Zum Beispiel können die bestehenden Zweibettzimmer kaum noch doppelt belegt werden. Zudem müssen die Küche und die Wäscherei saniert und den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Mit dem Kauf der Liegenschaften Neufeldstrasse 6 und 10 möchte das BPZ Schlossgarten einen Neubau mit rund 20 Pflegeplätzen, einer Tiefgarage und einer neuen Wäscherei errichten. In der bestehenden Liegenschaft wird eine neue Küche eingebaut. Die vorhandenen Zweibettzimmer sollen saniert und als Einzelzimmer genutzt werden. Im Bestandesgebäude sind neu 55 Einzelbettzimmer vorgesehen. Die Anzahl der Pflegeplätze wird minim von 68 auf 75 erhöht, die Bewilligung des Kantons liegt bereits vor.

Die beiden Parzellen Neufeldstrasse 6 und 10 wurden in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) umgezont, damit die Erweiterung des BPZ als öffentliche Nutzung zonenkonform ist. Die Teilzonenänderung wurde inzwischen durch den Regierungsrat genehmigt.

Die Analyse des regionalen Pflegesektors zeigt klar, dass auch künftig eine hohe Nachfrage vorhanden ist, damit eine genügend hohe Auslastung gewährleistet werden kann.

Bisher wurde eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung durch den Architekten William Steinmann, welcher das Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten (1988) geplant hatte, erarbeitet. Diese wurde von Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH im Jahr 2020 überprüft und mit den aktuellsten Grundlagen aktualisiert.

Für das Neubauprojekt werden aktuell Investitionen im Bereich von CHF 9 Mio. (BKP 2 und 4, inkl. MWST) angenommen. Zudem wird von einer zweijährigen Bauphase für den Neubau ausgegangen.

Die Planung und Realisierung der Erweiterung BPZ Schlossgarten untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Für die Auswahl des optimalen Projektes und die Bestimmung des Planer-Teams wird ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Es ist vorgesehen, acht bis zehn Teams – davon nach Möglichkeit ein Nachwuchsteam – für die Teilnahme am Wettbewerb auszuwählen.

2.2 Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke für die Erweiterung sind folgende Parzellen in Niedergösgen im Kanton Solothurn, welche sich im Eigentum des Zweckverbands Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten befinden:

Parzelle	Adresse	Fläche
794	Neufeldstrasse 6	760 m ²
795	Neufeldstrasse 10	1'448 m ²
Total		2'208 m²

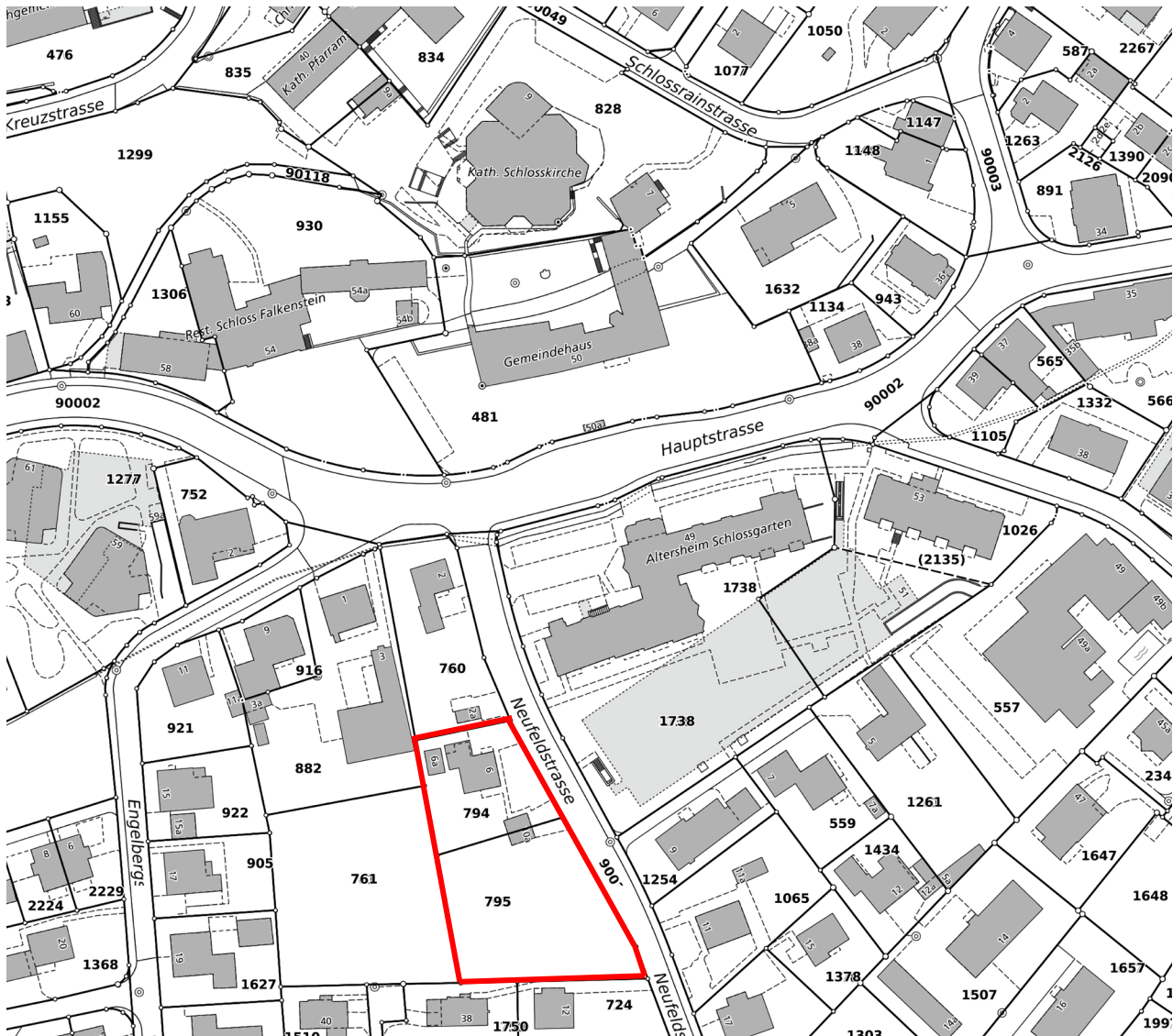


Abbildung 1 Übersichtsplan – rot = Perimeter Erweiterung BPZ (Quelle: GIS Kanton Solothurn, Zugriff: 26.06.2020)

Die Parzelle 761 ist unbebaut und befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer dieser Parzelle will sie nicht verkaufen. Die Parzelle enthält Gärten für die umliegenden Grundstücke. Eine Überbauung ist zum heutigen Wissensstand nicht vorgesehen. Die Parzelle ist von Süden über eine Stichstrasse von der Langstrasse erschlossen.

2.3 Ziele des Bauvorhabens

Mit der Erweiterung sollen folgende Ziele erfüllt werden:

- **Nutzung**
 - Bereitstellung des Raums gemäss Raumprogramm
 - Räume und Ausstattung orientieren sich an den Anforderungen eines modernen und zeitgemässen Alters- und Pflegeheims
 - Erfüllung der Ansprüche an altersgerechtes Wohnen
 - Ermöglichen einer hohen Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohnenden
- **Nachhaltigkeit**
 - Nutzungs- und Raumflexibilität ermöglichen eine Minimierung des Flächenbedarfs
 - Baumaterialien und technische Ausstattung sind funktional (kein Luxus), das Verhältnis zwischen Langlebigkeit und Unterhalt ist optimiert und ausgewogen
- **Ortsbauliche Einordnung**
 - Es entsteht ein ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvoller Bau
 - Gute Einordnung in das gewachsene landschaftliche und bauliche Umfeld
 - Es wird auf der bestehenden Erschliessung aufgebaut

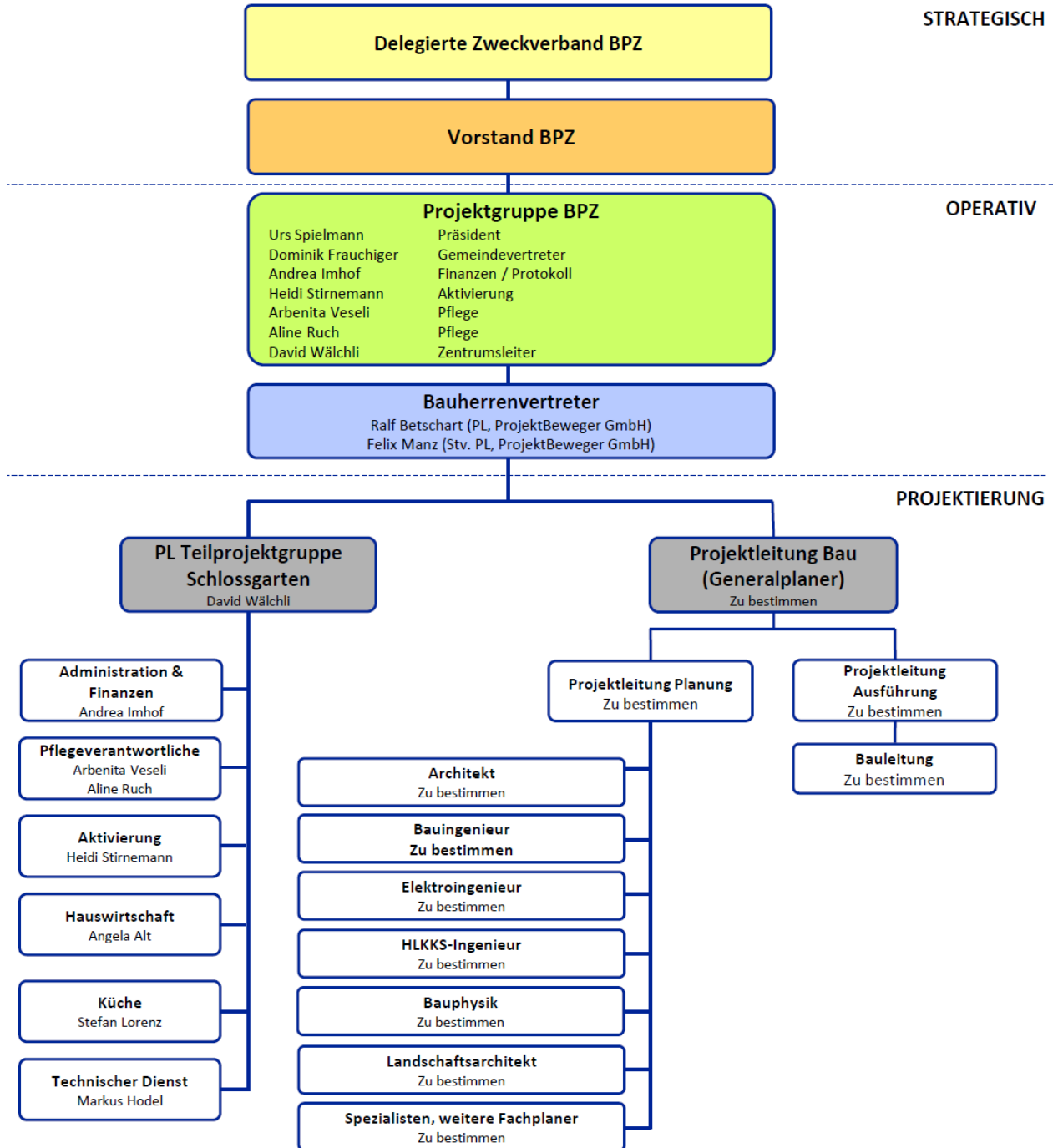
2.4 Ziele des Wettbewerbs

Mit dem Wettbewerbsverfahren werden folgende Ziele verfolgt:

- Erlangen eines Variantenfächers von realisierbaren Projekten, die hoch gesteckte qualitative Ziele erfüllen (Nutzerbedürfnisse, Wirtschaftlichkeit (u.a. Einhaltung Kostenziel), Nachhaltigkeit, Ortsbildschutz, Architektur, Aussenraumgestaltung)
- Wahl des bestgeeigneten Projektes sowie des Planerteams für die Projektierung, die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung bis zur Realisierung des Bauvorhabens
- Angemessener Einbezug aller relevanten Stakeholder im Interesse der Folgephasen und der anstehenden Entscheide

2.5 Projektorganisation

Für die Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten, Niedergösgen ist die folgende Projektorganisation angedacht:



3 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalter und ausschreibende Stelle

Veranstalter des Wettbewerbs ist der Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten, Niedergösgen:

Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten
Hauptstrasse 49
5013 Niedergösgen

3.2 Bezeichnung Wettbewerb

«Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen»

3.3 Wettbewerbssekretariat

ProjektBeweger GmbH
Ralf Betschart und Lukas Prestele
Wiesenstrasse 14
8008 Zürich
Tel. 044 503 53 80
schlossgarten@projektbeweger.ch

3.4 Wettbewerbsverfahren

Der Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten führt einen selektiven, anonymen Projektwettbewerb nach öffentlichem Beschaffungswesen durch. Es ist vorgesehen, acht bis zehn Teams für die Teilnahme am Wettbewerb auszuwählen.

Das Preisgericht kann mit Projekten der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Diese würde separat vergütet werden.

3.5 Rechtsweg

Anwendbar ist schweizerisches Recht. Gerichtsstand ist das für Niedergösgen sachlich zuständige Gericht.

3.6 Grundlagen

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Teilnehmenden haben für die Wahrung der Anonymität zu sorgen. Dies gilt insbesondere für elektronische Daten (versteckte Hinweise zum Verfasser) sowie für die Abgabe der Unterlagen. Die Teilnehmenden sind angehalten, die letzte Speicherung der elektronischen Daten so vorzunehmen, dass keine Rückschlüsse auf die Verfasser möglich sind.

Das Programm inkl. Beilagen und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts und des Veranstalters in Ermessensfragen.

Die von den Anbietenden eingereichten Unterlagen und Angaben werden ausschliesslich für das hier beschriebene Verfahren verwendet und werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen werden den Teilnehmenden nicht zurückgegeben.

Mit der Bewerbung für die Präqualifikation wird zugesichert, dass die Teilnehmer über ausreichend Ressourcen bis zur Inbetriebnahme verfügen. Termine siehe Kapitel 3.11.4.

3.7 Teilnahmberechtigung und Anforderungen an die Teilnehmer

Anbieterorganisation für den Wettbewerb

Die Teilnahmberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und Abschnitt II der zugehörigen Submissionsverordnung (SVO).

Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen.

Es wird ein Generalplaner-Team gesucht, bestehend aus:

- Generalplaner
- Architekt
- Baumanagement
- Landschaftsarchitekt

Als Generalplaner kommen in Frage:

- Architekt
- Baumanagement

Der designierte Generalplaner ist federführend und selbst verantwortlich für die aufgabenspezifische Vervollständigung seines Planerteams für die Phase Wettbewerb.

Bei allen Fachbereichen, ausser beim Architekten, dem Baumanagement und dem Landschaftsarchitekten ist eine Teilnahme in mehreren Teams erlaubt. Es ist Sache der Teilnehmenden dafür zu sorgen, dass zwischen den Teams keine Informationen über die Projekte weitergeleitet werden.

In der Phase Wettbewerb, d.h. bei der Abgabe (vgl. Kap. 5.10.2), ist das komplette Team für die Weiterbearbeitung anzugeben.

Anbieterorganisation für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung (Phasen Projektierung bis Realisierung, SIA-Phasen 31-53) wird das Generalplaner-Team ergänzt mit:

- Bauingenieur
- HLKSE-Ingenieure
- Bauphysiker
- Alle nötigen Spezialisten

Alle Fachplaner und Spezialisten sind dem Generalplaner als Subplaner unterstellt.

Im Falle einer Beauftragung behält sich die Auftraggeberin das Vetorecht gegen einzelne Subplaner (ausser den Gesamtleiter, den Architekten, das Baumanagement und den Landschaftsarchitekten) vor.

3.8 Preisgericht

3.8.1 Sachpreisgericht

Marianne Peier	Vorstandsmitglied und Aktuarin BPZ Schlossgarten / Vizegemeindepräsidentin von Lostorf
Dominik Frauchiger	Delegierter BPZ Schlossgarten / Vizegemeindepräsident Stüsslingen
David Wälchli	Zentrumsleiter BPZ Schlossgarten
Andrea Imhof	Leitung Administration / Finanzen BPZ Schlossgarten (Ersatz)

3.8.2 Fachpreisgericht

Marie-Theres Caratsch	konzeptC GmbH, Architektin ETH (Leitung)
Felix Fuchs	Ehemaliger Stadtbaumeister Aarau, Architekt ETH / SIA
Heinz Kündig	Kündig Architekten SIA AG, Architekt FH SIA SWB
Toni Weber	w + s Landschaftsarchitekten AG, Landschaftsarchitekt HTL / BSLA / SIA
Beat Schlatter	Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH, Architekt ETH (Ersatz)

Der Veranstalter kann bei Bedarf zusätzliche Sachverständige zur Begutachtung von Spezialfragen beiziehen. Die bewertenden Personen sowie die beigezogenen Sachverständigen müssen von den am Verfahren Teilnehmern unabhängig sein.

3.9 Experten (ohne Stimmrecht)

Der Veranstalter und das Preisgericht ziehen zu ihrer Unterstützung folgende Experten bei:

Arbenita Veseli Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten	Nutzung und Betrieb Betreuungs- und Pflegezentrum
Name Organisation	Altersgerechtes Bauen (inkl. hindernisfreies Bauen)
Philippe Plaschy Baukommission Gemeinde Niedergösgen	Baurecht (inkl. Verkehrserschliessung / Parkierung)
Sarah Göggel Solothurnische Gebäudeversicherung	Brandschutz
Fabian Stöckli Amt für Raumplanung Kanton Solothurn	Ortsbildschutz
Ralf Betschart / Lukas Prestele ProjektBeweger GmbH	Raumprogramm
Ralf Betschart ProjektBeweger GmbH	Statik
Patrick Ambauen Rogger Ambauen AG	Kosten / Wirtschaftlichkeit

Der Veranstalter behält sich die Möglichkeit von Mutationen vor.

3.10 Preise und Entschädigungen

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für den Projektwettbewerb steht dem Preisgericht eine Gesamtsumme für Auszeichnungen von CHF 80'000.- (inkl. Mehrwertsteuer) zur Verfügung.

3.11 Weiterbearbeitung

3.11.1 Entscheid

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt beim Veranstalter. Er beabsichtigt die weitere Projektbearbeitung (Generalplaner-Team für die Planerleistungen der SIA-Phasen 31 – 53) entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

3.11.2 Honorarkonditionen

Mit dem siegreichen Anbieterteam wird ein Generalplaner-Vertrag für die SIA-Phasen 31 bis 53 auf KBOB-Basis abgeschlossen. Die Phasen und Teilphasen sind Gegenstand des Vertrags und werden einzeln durch schriftliche Anzeige der Auftraggeberin freigegeben. Die aufwandbestimmenden Baukosten (B) werden für die Teilaufträge TA 1 (Phasen 31-33) + TA 2 (Phasen 41-53) aufgrund des genehmigten Kostenvoranschlages (ohne Berechnungsreserven) festgesetzt und pauschalisiert. Falls die aufwandbestimmenden Baukosten der Schlussabrechnung (exkl. Projektänderungen), gegenüber dem bereinigten und von Auftraggeberin genehmigten Kostenvoranschlag um mehr als $\pm 10\%$ abweichen, wird das Honorar um die Abweichung über oder unter $\pm 10\%$ angepasst. Bis zur Abweichung von $\pm 10\%$ bleibt das Honorar unverändert. Falls die Auftraggeberin eine Gliederung des Gesamtvorhabens nach mehreren Kostenstellen fordert, hat dies keinen Einfluss auf die Honorierung.

Auf das Jahr 2020 hat der SIA die Leistungs- und Honorarordnungen angepasst. Die Honorarberechnung nach den aufwandbestimmenden Baukosten ist in den aktuellen Ordnungen nicht mehr vorgesehen. Es steht den Bauherrschaften frei, eigene Honorarkonditionen vorzuschlagen. Die Honorarkonditionen für das vorliegende Projekt richten sich nach der Leistungs- und Honorarordnung des SIA von 2014. Für die Projektbearbeitung in den SIA-Phasen 31 bis 53 wird das Honorar nach Baukosten zu folgenden Faktoren berechnet:

Generalplaner

- 3% der Honorarsumme von Architekt, Baumanagement, Bauingenieur, Landschaftsarchitekt und HLKSE-Ingenieuren
- Die Nebenkosten inkl. Fotokopien / Druck / Planplots werden als Pauschale mit 5% der Honorarsumme (pro Phase) festgelegt und beinhalten alle Nebenkosten.

Architekt

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 / 2014
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
 - Anpassungsfaktor $r = 1.0$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Stundenansatz $h = \text{CHF } 130.00$ exkl. MWST
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 130.00 und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Anhang (Anteile in % pro BKP).
- Der allfällige Beizug der folgenden Spezialisten durch den Architekten liegt in dessen Verantwortung und erfolgt zulasten dessen Kosten:
 - Gesamtleitung, Bauleitung und Kostenplanung
 - Erschliessung durch Verkehrsanlagen und Werkleitungen
 - Kanalisation inkl. Entwässerung Umgebung und Retention
 - Abbrüche, Räumungen, Rückbau
 - Sicherung und Provisorien
 - Blitzschutzplanung (äusserer Blitzschutz)
 - Brandschutzplanung (bis QSS-Stufe II)
 - Farbplanung
 - Fassadenplanung
 - Lichtplanung
 - Sicherheits- und Schliessplanung
 - Tür-Engineering
 - Signaletikplanung

- Planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)
- BIM-Planung / -Koordination

Landschaftsarchitekt

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 105 / 2014
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
 - Anpassungsfaktor $r = 1.0$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Stundenansatz $h = \text{CHF } 130.00$ exkl. MWST
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 130.00 und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Anhang (Anteile in % pro BKP).

Bauingenieur

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 103 / 2014
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.075$, $Z2 = 7.23$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
 - Anpassungsfaktor $r = 0.8$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Stundenansatz $h = \text{CHF } 125.00$ exkl. MWST
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 125.00 und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Anhang (Anteile in % pro BKP).

HLKSE-Ingenieure (inkl. GA)

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 108 / 2014
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.066$, $Z2 = 11.28$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 0.8$
 - Anpassungsfaktor $r = 1.0$
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - Stundenansatz $h = \text{CHF } 125.00$ exkl. MWST
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 125.00 und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Anhang (Anteile in % pro BKP).
- Die GA-Kosten sind Bestandteil der aufwandbestimmenden Bausummen des Elektroplaners und somit sind die Fachplanerleistungen GA Bestandteil des Elektroplaners.

Fachkoordination HLKSE-Ingenieure

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 108 / 2014
- Technische und räumliche Fachkoordination
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.066$, $Z2 = 11.28$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 0.8$

- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{CHF } 125.00$ exkl. MWST
- Faktor für Fachkoordination $k = 0.15$
- Besonders zu erbringende Leistungen sind vor Leistungsbeginn gegenseitig zu vereinbaren. Die Entschädigung erfolgt zu einem Stundenansatz von CHF 125.00 und nach effektivem Zeitaufwand.
- Aufwandbestimmende Bausummen gemäss Anhang (Anteile in % pro BKP).

Weitere Fachplaner / Spezialisten

Die Leistungen weiterer Fachplaner und Spezialisten sind zu offerieren. Die Offerten sind Gegenstand der Vertragsverhandlung. Die Abrechnung des Honorars der Spezialisten erfolgt nach Aufwand mit Kostendach. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen soll geklärt werden, ob diese in den GP-Vertrag integriert werden sollen.

Building Information Modeling (BIM)

Eine Planung mit Building Information Modeling (BIM) steht den Planenden frei. Es bestehen seitens Bauherrschaft weder Anforderungen noch Vorgaben. Eine zusätzliche Vergütung für BIM ist nicht vorgesehen.

3.11.3 Realisierungsmodell

Die Realisierung wird durch Unternehmungen im Einzelleistungsträgermodell ausgeführt.

3.11.4 Termine

Es gelten voraussichtlich die folgenden Termine, wobei Änderungen vorbehalten bleiben. Ziel ist die Inbetriebnahme der Erweiterung im Jahr 2025.

- | | |
|--|---------------------------|
| • Durchführung Wettbewerb | Dezember 2020 – Juni 2021 |
| • Auswahl Projekt zur Weiterbearbeitung | Juli 2021 |
| • Antrag Projektierungskredit | ab August 2021 |
| • Start Projektierung | ab Herbst 2021 |
| • Vorprojekt mit Kostenschätzung $\pm 15\%$ | Termine projektspezifisch |
| • Bauprojekt mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ | Termine projektspezifisch |
| • Vorbereitung Baukredit (Basis Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) | Termine projektspezifisch |
| • Baubewilligungsverfahren | Termine projektspezifisch |
| • Baubewilligung / Rekursfrist / Auflagenbereinigung | Termine projektspezifisch |
| • Ausschreibung und Vergabe | Termine projektspezifisch |
| • Ausführung | Termine projektspezifisch |

3.12 Rechte

3.12.1 Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum des Veranstalters über.

3.12.2 Urheberrechte

Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassenden. Sie erklären mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden.

Der Veranstalter ist verpflichtet, bei der öffentlichen Ausstellung und Publikation der Resultate des Wettbewerbs sämtliche Namen der Anbietenden zu nennen.

3.12.3 Nutzungsrechte

Mit der Beauftragung zur Weiterbearbeitung gemäss Kapitel 3.11.1 gehen die Nutzungsrechte des am Wettbewerb ausgewählten Projekts an den Veranstalter über.

3.12.4 Änderungsrecht

Mit der Bezahlung der vertraglich vereinbarten Honorare steht dem Veranstalter nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks auch das Änderungsrecht zu.

4 Bestimmungen Präqualifikation

4.1 Ausgabe Präqualifikationsunterlagen

Folgende Unterlagen können ab dem 4. Dezember 2020 auf www.simap.ch heruntergeladen werden:

- Wettbewerbsprogramm – Phase Präqualifikation
- Formular «Angaben und Nachweise»

4.2 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Die folgenden Unterlagen sind in Papierform lose (nicht gebunden oder geheftet) im Doppel **sowie digital** einzureichen:

- Formular «Angaben und Nachweise» mit allen Angaben zu Organisation, Firmen, Personen und Referenzen sowie Selbstdeklaration: Vom Generalplaner wird ein vollständig ausgefülltes und rechtsgültig unterschriebenes Formular in Papierform als Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.
- Referenzobjekte Firmen:
 - Generalplaner (Gesamtleiter Generalplaner-Team):
 - Zwei Referenzen als Gesamtleiter von realisierten Bauten im Bereich von ähnlichen, verwandten Aufgabenstellungen mit Erstellungskosten BKP 1-9 \geq CHF 5 Mio. (je Referenzprojekt maximal 1 Seite A3 im Querformat, einseitig bedruckt; vgl. Beilage Formular)
 - Architekt:
 - Zwei Referenzen als Architekt von projektierten und / oder realisierten Bauten im Bereich von ähnlichen, verwandten Aufgabenstellungen (je Referenzprojekt maximal 1 Seite A3 im Querformat, einseitig bedruckt; vgl. Beilage Formular).
 - Baumanagement:
 - Zwei Referenzen als Baumanagement von realisierten Bauten im Bereich von ähnlichen, verwandten Aufgabenstellungen mit Erstellungskosten BKP 1-9 \geq CHF 5 Mio. (je Referenzprojekt maximal 1 Seite A3 im Querformat, einseitig bedruckt; vgl. Beilage Formular)
 - Landschaftsarchitekt:
 - Zwei Referenzen als Landschaftsarchitekt von projektierten und / oder realisierten Bauten im Bereich von ähnlichen, verwandten Aufgabenstellungen (je Referenzprojekt maximal 1 Seite A3 im Querformat, einseitig bedruckt; vgl. Beilage Formular).

Es können die gleichen Referenzobjekte für Generalplaner, Architekt und Baumanagement eingereicht werden, sofern die ausgeübte Funktion mehrere der erforderlichen Anforderungen abdeckt.

Falls ein Referenzobjekt mehrfach verwendet wird, genügt die einmalige Abgabe des Referenzblattes im Format A3.

Für die Präqualifikation werden Nachwuchs-Architektur-Büros und Nachwuchs-Landschaftsarchitektur-Büros explizit zur Teilnahme aufgefordert. Als Nachwuchsbüros gelten Büros deren Teilhaber jünger als 40 Jahre alt sind. Diese können sich auch ohne ausgeführte Werke ähnlicher Aufgaben bewerben. Stattdessen können andere Arbeiten wie beispielsweise Studien, Wettbewerbsbeiträge, kleinere Bauvorhaben etc. vorgelegt werden. Die Anforderungen an das Baumanagement bleiben jedoch die gleichen.

Es werden nur die Angaben im Formular und die vorgeschriebenen A3-Seiten zur Beurteilung verwendet.

Die Unterlagen sind ebenfalls digital auf einer CD oder einem USB-Stick abzugeben:

- Scan ausgefülltes und rechtsgültig unterschriebenes Formular «Angaben und Nachweise» als PDF
- Referenzobjekte auf A3 quer als PDF

4.3 Eingabe Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen sind **bis am Montag, 11. Januar 2021 um 12.00 Uhr** mit dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen» bei der **ProjektBeweger GmbH, Wiesenstrasse 14, 8008 Zürich** einzureichen. Später eintreffende Bewerbungen werden nicht geöffnet. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Persönlich Abgaben sind zu Bürozeiten von 08:00 bis 12:00 und von 13:00 bis 17:00 Uhr unter Einhaltung der geltenden Schutzmassnahmen (Maskenpflicht) möglich.

4.4 Formelle Prüfung

Die Bewerbungen werden in die Präqualifikation einbezogen, wenn sie vollständig, rechtsgültig unterzeichnet und fristgerecht eingereicht werden.

4.5 Bewertungskriterien Präqualifikation

Die Präselektion erfolgt gemäss diesen Bewertungskriterien durch das Preisgericht:

- Qualität der Referenzobjekte
- Leistungsfähigkeit Bewerber / Organisation

Es werden acht bis zehn Teams zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Es ist vorgesehen, nach Möglichkeit ein Nachwuchsbüro auszuwählen. Die Reihenfolge der Bewertungskriterien enthält keine Gewichtung. Das Preisgericht wird eine Gesamtwertung vornehmen.

4.6 Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation

Die Ergebnisse der Präqualifikation werden den Teilnehmenden voraussichtlich im Februar 2021 mitgeteilt.

5 Bestimmungen Wettbewerb (provisorisch)

Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt.

5.1 Teamzusammensetzung

Der bei der Bewerbung in der Präqualifikation angegebene Gesamtleiter, das Architekturbüro, das Baumanagement und der Landschaftsarchitekt sind beizubehalten.

5.2 Teilnehmende Teams

Folgende Teams nehmen am Wettbewerb teil:

Gesamtleiter / Generalplaner	Architekt	Baumanagement	Landschaftsarchitekt

5.3 Vorprüfung

Die eingereichten Pläne, Berichte, Berechnungen und Modelle werden einer objektiven Vorprüfung unter Beizug von Experten unterzogen. Die Vorprüfung erstattet dem Preisgericht schriftlichen Bericht.

5.4 Beurteilung

Die Beratungen des Preisgerichts finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt und werden durch die Moderation geleitet.

5.5 Beurteilungskriterien

- Ortsbauliche und architektonische Qualität
 - Aufgabenverständnis
 - Ortsbauliche Qualität
 - Architektonische Qualität
 - Landschaftsgestalterische Qualität
 - Technische Umsetzung
 - Baurechtliche Umsetzbarkeit
- Funktionalität
 - Umsetzung des Raumprogramms
 - Erfüllung der betrieblichen Anforderungen
 - Hohe Flexibilität im Hinblick auf sich ändernde Nutzerbedürfnisse
 - Ermöglichen einer hohen Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohnenden
- Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit
 - Umsetzbarkeit im vorgegebenen Kostenrahmen
 - Unterhalt- und Betriebsaufwand
 - Ökologische Bauweise

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

5.6 Entscheid des Veranstalters

Der Entscheid erfolgt durch den Veranstalter auf der Grundlage der Empfehlung des Preisgerichts.

5.7 Veröffentlichung / Ausstellung

Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie den interessierten Medien nach Erscheinen zugestellt. Die Beiträge der Teilnehmenden werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasser öffentlich ausgestellt.

Die Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit dem Projekt und dem Wettbewerbsverfahren ist ausschliesslich Sache des Veranstalters.

5.8 Ablauf Wettbewerb

5.8.1 Termine

Provisorische Termine für die Phase Wettbewerb:

Ausgabe Wettbewerbsprogramm, Raumprogramm und Unterlagen	KW 7 / 8 2021
Bezug / Lieferung Modell	KW 7 / 8 2021
Begehung	KW 7 / 8 2021
Teilnahmebestätigung	KW 9 2021
Fragenstellung	KW 10 2021
Fragenbeantwortung	KW 11 2021
Abgabe Pläne und Dokumente	KW 20 2021
Abgabe Modelle	KW 22 2021
Beurteilung	Juli 2021
Vergabe-Entscheid des Veranstalters	ab Juli 2021
Ausstellung	ab Juli 2021

5.8.2 Ausgabe Unterlagen und Begehung

Die Wettbewerbsunterlagen und Modelle werden anlässlich einer Arealbegehung mit Projekterläuterung voraussichtlich in der KW 2 2021 den teilnehmenden Teams abgegeben.

Die Teilnahme ist obligatorisch.

Treffpunkt: Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten, Niedergösgen

Termin: *Wird noch bekannt gegeben.*

5.8.3 Teilnahmebestätigung

Dem Wettbewerbssekretariat ist eine schriftliche Teilnahmebestätigung einzureichen (vgl. Beilage, Kapitel 5.9.1).

5.8.4 Fragenbeantwortung

Es wird eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind jeweils per E-Mail mit dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen» gemäss Terminprogramm an das Wettbewerbssekretariat (schlossgarten@projektbeweger.ch) zu senden. Die Antworten werden ohne Hinweis auf die Teilnehmenden schriftlich erteilt und zusammen mit den Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden versandt.

5.9 Unterlagen Ausgabe

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

5.9.1 Pläne und Dokumente

Nr.	Beilage
0	Programm Wettbewerb
1	Raumprogramm
2	Richtlinien für den Bau von Altersheimen der Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung, 2008
3	Formular Teilnahmebestätigung (Word)
4	Formular Verfassernachweis (Word)
5	Formular Teamzusammensetzung für die Phase Weiterbearbeitung (Word)
6	Formular Raumprogramm Wettbewerbsprojekt (Excel)
7	Schemapläne Baurecht (Katasterplan und Schnitt)
8	Katasterplan mit Höhenkurven (dxf/dwg)
9	Werkleitungspläne (pdf/dxf)
10	Geodaten GIS Kanton Solothurn
11	Grundbuchauszug
12	Aufwandbestimmende Bausummen (Anteile in % pro BKP) pro Planer (siehe Anhang 1)
13	Machbarkeitsstudie, Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH, 17.07.2020
14	Grundlagen Machbarkeitsstudie, Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH, 24.08. 2020
15	Baugrundprognose
16	Gebäudescreening Bauschadstoffe Neufeldstrasse 6, bafob GmbH, 30.01.2018

5.9.2 Modell

Modell 1:500, ca. 50 x 50 cm

Bezugsort: Die Ausgabe erfolgt an der Arealbegehung, siehe Kapitel 5.8.2.

5.10 Anforderungen Abgabe

5.10.1 Allgemeine Hinweise zur Abgabe

Jedes Team darf nur einen Wettbewerbsbeitrag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

Alle Unterlagen (Dokumente, Pläne, Modell) sind zum angegebenen Zeitpunkt anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen» versehen einzureichen. Persönliche anonyme Abgabe oder Abgabe per Kurier (der Poststempel ist nicht massgebend).

Für die Abgabe des Wettbewerbs ist das Blattformat A0 (84 x 120cm) als Querformat verbindlich. Die Pläne werden auf Tafeln von 120 cm Breite und 180 cm Höhe aufgehängt. Pro Projekt stehen 2 Tafeln zur Verfügung, d.h. 4 Pläne im Format A0 quer.

Die Dokumente sind im Doppel und die Pläne im Originalformat A0 im Doppel, 1x qualitativ hoch, 1x Vorprüfungsqualität und verkleinert als A3 in Papierform und ungefaltet einzureichen. Zusätzlich sind sämtliche Unterlagen (Dokumente und Pläne) im pdf-Format auf CD oder USB-Stick abzugeben. Die Dateigrösse der A3-Pläne ist zu minimieren (max. 5 MB).

Die Pläne sind wie folgt in deutscher Sprache zu bezeichnen:

- «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen»
- Kennwort
- Planinhalt
- Grafischer Massstab
- Nordpfeil

5.10.2 Abgabe Pläne und Dokumente

Folgende Pläne und Dokumente sind abzugeben:

- Situation im Massstab 1:500
- Alle relevanten Grundrisse und Fassaden sowie die zum Verständnis nötigen Schnitte im Massstab 1:200. Die Schnitte sind mit Höhenkoten in Höhe über dem Meeresspiegel der Geschosse sowie des Dachrandes zu versehen. Das bestehende Terrain ist einzuzeichnen. Alle Räume sind mit den Bezeichnungen gemäss Raumprogramm sowie mit der Raumgrösse in m² zu beschriften.
- Erdgeschoss mit Umgebung im Massstab 1:200
- Typischer Grundriss Pflegezimmer mit Möblierung 1:50
- Konstruktionsbeschreibung mit einem erläuternden Fassadenschnitt Massstab 1:20
- Erläuterungen mit den zum Verständnis des Projekts nötigen Angaben. Die Erläuterungen sind in die Planunterlagen zu integrieren.
- Berechnung der Kennwerte (Geschossfläche GF, Gebäudevolumen GV) nach SIA 416. Den Berechnungen zu sämtlichen Kennwerten sind nachvollziehbare und massstäbliche Schemapläne aller Geschosse in Anlehnung an die Grafiken im Anhang der SIA 416:2003 im pdf-Format beizufügen.
- Raumprogramm unter Verwendung der ausgegebenen Excel-Tabelle «Formular Raumprogramm» (Beilage).
- Beschreibung des Konzepts für den Brandschutz und die Fluchtwege.
- Kompletter digitaler Plansatz als pdf-Datei auf CD oder USB-Stick. Zur Wahrung der Anonymität ist die CD mit dem Kennwort und dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen» zu versehen und in einem separaten Briefumschlag einzu-reichen. Wichtig: Die Speicherung der digitalen Daten hat so zu erfolgen, dass keine Rückschlüsse auf die Verfassenden gemacht werden können.
- Formular «Verfassernachweis» in verschlossenem Briefumschlag mit dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen – Verfassernachweis» und selbst gewähltem Kennwort.
- Formular «Teamzusammensetzung für die Phase Weiterbearbeitung» in verschlossenem Briefum-schlag mit dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen – Teamzusammensetzung für die Phase Weiterbearbeitung» und selbst gewähltem Kennwort.

Abgabedatum, -zeit und -ort:

Voraussichtlich Donnerstag, 20. Mai 2021, 12.00 Uhr, bei der ProjektBeweger GmbH, Wiesenstrasse 14, 8008 Zürich

5.10.3 Abgabe Modell

Das Modell im Massstab 1:500 ist anonym mit dem gleichen Kennwort wie die Pläne und Dokumente mit dem Vermerk «Wettbewerb Erweiterung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen» versehen abzugeben.

Darstellung des Modells in Weiss. Das Projekt ist auf der mitgelieferten Grundplatte darzustellen.

Abgabedatum, -zeit und -ort:

Voraussichtlich in der KW 22 2021, genaues Datum, Zeit und Ort wird noch bekannt gegeben (voraussichtlich in Niedergösgen)

6 Aufgabe Wettbewerb (provisorisch)

6.1 Aufgabenstellung

6.1.1 Grundidee

Das Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen soll mit einem Neubau auf den benachbarten Parzellen Neufeldstrasse 6 und 10 erweitert werden. Dabei soll die Kapazität minim von 68 auf 75 Plätze erhöht werden. Der Neubau soll Platz bieten für rund 20 Pflegeplätze in Einzelzimmern, eine Tiefgarage sowie eine neue Wäscherei.

Die Erweiterung wird im laufenden Betrieb vorgenommen. Vorgängig wird im Hauptgebäude eine Sanierung der Küche durchgeführt. Die Zweierzimmer im Hauptgebäude werden in Einzelzimmer umgenutzt. Die Sanierung der Küche und die Umnutzung der Zweierzimmer im Hauptgebäude ist nicht Bestand der Aufgabenstellung.

Die Erweiterung des Betreuungs- und Pflegezentrums soll sicherstellen, dass auf zukünftige Veränderungen im Bereich der Pflegestrukturen einfach reagiert werden kann (Nutzungs-Flexibilität). Insgesamt ist auf eine architektonisch und städtebaulich gute Konzeption zu achten. Die Projektierung und Realisierung der Erweiterung untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Das Raumprogramm des Neubaus ist auf zwei Abteilungen à ca. zehn Plätze ausgelegt. Somit ergibt sich nach der Erweiterung folgende Kapazität:

Gebäude	Anzahl	m ²	Fläche m ²	Minimale Belegung	Maximale Belegung	Abteilungen
Einzelzimmer Hauptgebäude	55	28	1'540	55	55	3
Einzelzimmer Neubau	20	28	560	20	20	2
Total	75		2'100	75	75	5

Die Wäscherei im Neubau soll so dimensioniert sein, dass die Dienstleistungen auch für Externe zugänglich gemacht werden können, beispielsweise als Wäscherei-Service.

6.1.2 Pflege

Um effiziente Abläufe in der Pflege zu gewährleisten, ist eine Grösse der Abteilungen von rund 20 Bewohnenden ideal. Die Zimmer der Bewohnenden werden durch einen Wohn- und Essraum ergänzt. Dazu kommen Räume für den Betrieb, welche idealerweise nahe beieinander und zentral liegen. Die Bewohnenden im Neubau sind teilweise weglaufgefährdet. Die beiden Stockwerke müssen daher eine Grundausstattung für eine geschlossene Abteilung aufweisen.

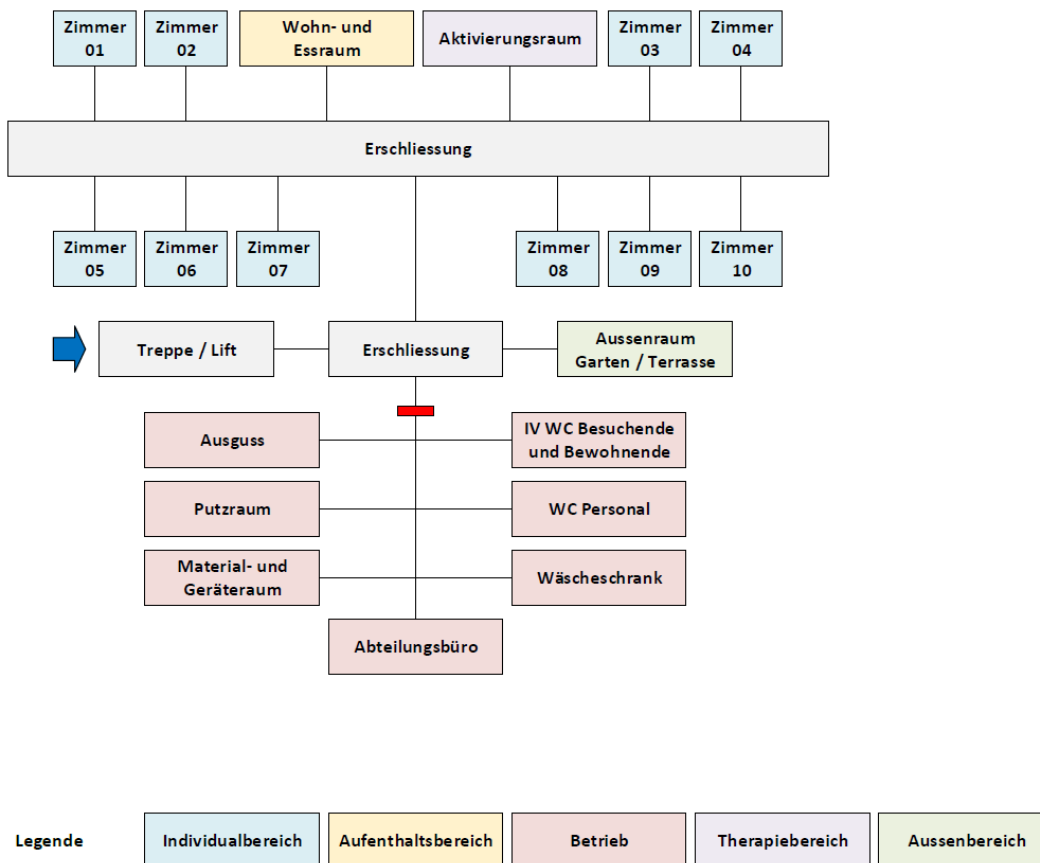


Abbildung 2 Funktionsdiagramm Abteilung

Das Therapie- und Dienstleistungsangebot ist im Hauptgebäude angesiedelt.

Im Neubau soll ein Wohlfühlbad sowie auf jedem Stockwerk ein Aktivierungsraum erstellt werden.

6.1.3 Hauswirtschaft

Die Hauswirtschaft (Wäsche) ist zentral organisiert. Die Wäscherei wird für das gesamte Betreuungs- und Pflegezentrum im Neubau organisiert. Das Hauptgebäude wird vom Neubau mit Wäsche versorgt.

Im zentralen Putzraum sind die Reinigungswagen platziert und die Reinigungsmittel für den Neubau gelagert. Zusätzlich gibt es dezentrale Putzräume auf jedem Stockwerk.

6.1.4 Verpflegung

Die Bewohnenden essen im Wohn- und Essraum auf der Abteilung, welcher Platz für je 10 Personen bietet. Die Mahlzeiten werden den Bewohnenden am Platz serviert. Nur die pflegebedürftigsten Bewohnenden nehmen die Mahlzeiten im Zimmer ein.

Die Produktion findet in der Gastroküche im Hauptgebäude statt. Das Essen wird mit Wärmewagen über die Strasse zum Lieferanteneingang angeliefert.

6.1.5 Technischer Dienst

Die Räume für den technischen Dienst (Hauswartung) befinden sich im Hauptgebäude. Im Neubau gibt es lediglich ein Lager für den technischen Dienst und die Hauswirtschaft sowie einen kleinen Reparaturplatz. Diese können im Untergeschoss angeordnet werden, da es sich nicht um einen Arbeitsplatz handelt. Ein Personen- und Bettenaufzug ermöglicht die Anlieferung von Waren und die Verschiebung von Betten.

6.1.6 Personal

Im Neubau sind voraussichtlich 40 Mitarbeitende nötig. Davon sind maximal die Hälfte (20 Mitarbeitende) während der Hauptschicht vor Ort.

Das Personal verfügt über geschlechtergetrennte Garderoben für die Pflege und die Hauswirtschaft. Die Garderoben bieten Duschen und Toiletten. Zusätzlich hat es auf jedem Stockwerk ein dezentrales Personal-WC.

6.2 Perimeter

Der zur Verfügung stehende Perimeter liegt im Zentrum von Niedergösgen und entspricht den Parzellen 794 und 795 in Niedergösgen.

- Die bestehenden Gebäude sind rückzubauen.

Für die Platzierung des Neubauvolumens ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Abstände gemäss den geltenden Bauvorschriften und Brandschutzvorschriften sind einzuhalten. Die Feuerwehraufstellfläche ist sicherzustellen (vgl. Kap. 6.8.1).
- Es ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.
- Es ist auf die denkmalgeschützten Gebäude und das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.
- Eine unterirdische Verbindung zum Hauptgebäude wurde geprüft, ist aber aufgrund der Leitungsführung in der Neufeldstrasse nicht umsetzbar.

6.3 Raumprogramm

Das provisorische Raumprogramm umfasst folgende Räume:

- Individualbereich / Bewohnerbereich
 - Einzelzimmer Pflege, Wohn- und Essräume sowie Infrastruktur
 - Allgemeine Bereiche: Eingang, Erschliessung etc.
- Therapie- und Dienstleistungsbereich
 - Aktivierungsraum
 - Wohlfühlbad / Pflegebad
- Hotelleriebereich / Gastronomiebereich
 - Mehrzweckraum
- Betriebsbereich
 - Verwaltung: Abteilungsleitungsbüro
 - Diverse Betriebs- und Nebenräume: Lager, Waschküche, Personalräume etc.
 - Gebäudetechnik
- Aussenraum und Erschliessung
- Parkplätze

Schutzräume müssen keine vorgesehen werden, es ist jedoch eine Ersatzabgabe zu entrichten (siehe 7.11).

6.4 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

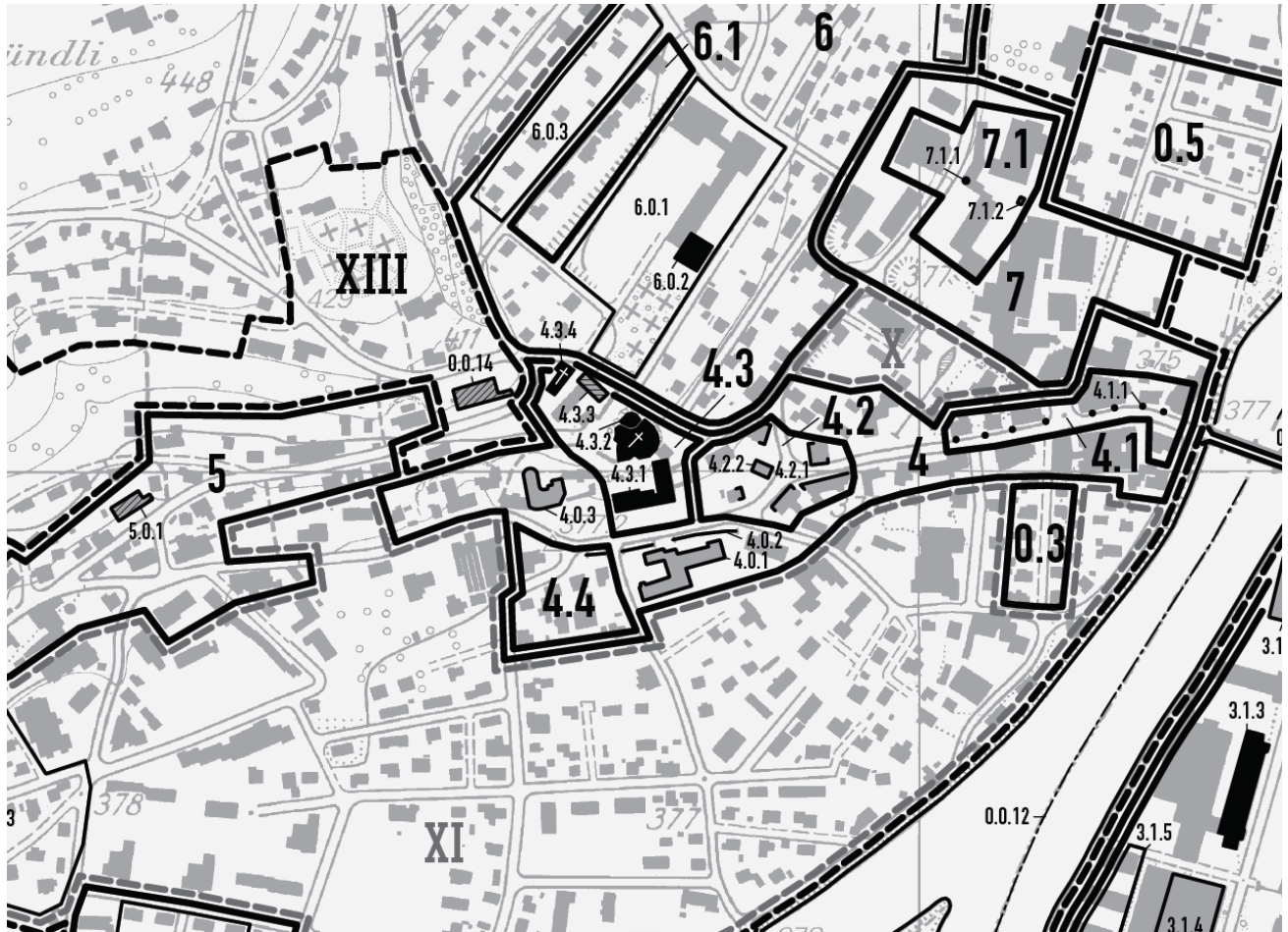
Die Gemeinde Niedergösgen ist zusammen mit der Gemeinde Schönenwerd im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Darin werden die beiden Gemeinden als Schwesternorte an der Aare beschrieben, die durch eine Brücke miteinander verbunden ist.

Dabei wird der Sichtbezug der erhöht gelegenen Stiftskirche Schönenwerd und des Schlosses Niedergösgen hervorgehoben.

Die ISOS-Baugruppe 4.4 mit Erhaltungsziel A im Bereich der Abzweigung Engelbergstrasse / Hauptstrasse (erhaltenswerte Gebäude Engelbergstrasse 1, 2 und 9 sowie Neufeldstrasse 2) befinden sich in der Ortsbildschutzzone 2 der Kernzone. Diese Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts bilden den südlichen Abschluss des Platzraumes an der Hauptstrasse.

Die bestehenden Bauten und Anlagen auf den Parzellen GB. Nr. 794 und 795 sind nicht schützenswert.

Bei der Planung ist dem Übergang zur Kernzone besondere Beachtung zu schenken.



Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	4.4	Wohn-/Geschäftshäuser an zentraler Verzweigung, versetzt gegenüber dem Schloss, gleichartige Bauten von A. 20. Jh.	AB	/	/	/	A			60

Abbildung 3 Ausschnitte Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Gemeinden Schönenwerd und Niedergösgen (Karte und Beschreibung Baugruppe 4.4)

6.5 Landschaftsarchitektur

6.5.1 Grundidee

Zu ergänzen.

6.5.2 Vorplatz

Zu ergänzen.

6.5.3 Terrassen

Zu ergänzen.

6.5.4 Demenzgarten / Aktivierungsgarten

Zu ergänzen.

6.5.5 Bepflanzung

Zu ergänzen.

6.6 Energie

Ein Anschluss an den bestehenden Nahwärmeverbund ist noch abschliessend zu klären (Kapazitäten, Konditionen etc.). Auf Labels und Zertifizierung soll verzichtet werden, dafür sollen folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Erreichen des Minergie-Standards (keine Zertifizierung)
- Wenig graue Energie
- Tiefer Energieverbrauch
- Tiefe Betriebskosten

Für die Wärmeversorgung ist aktuell von einer Grundwasserwärmepumpe auszugehen. Der definitive Variantenentscheid wird im Rahmen der Projektierung getroffen.

6.6.1 Bestehender Energieverbund

Zu ergänzen.

6.7 Tragwerk

Das Tragwerk ist unter Berücksichtigung aktueller Normen (inkl. Erdbebensicherheit) so effizient wie möglich zu dimensionieren.

6.8 Verkehr

6.8.1 Erschliessung

Die Erschliessung für sämtliche Verkehrsarten erfolgt über die Neufeldstrasse (Fussgänger, Velos, motorisierter Individualverkehr). Dies gilt auch für die Feuerwehruzufahrt. Die Feuerwehruzufahrt sowie Feuerwehrauffstellfläche sollen aufgezeigt werden.

Die Neufeldstrasse weist auf der Strassenseite des Grundstücks für die Erweiterung kein Trottoir auf.

6.8.2 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet wird der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D1, welche sich nach Taktdichte, Entfernung zur nächsten Haltestelle und der Art des ÖV ermittelt wird, zugewiesen.

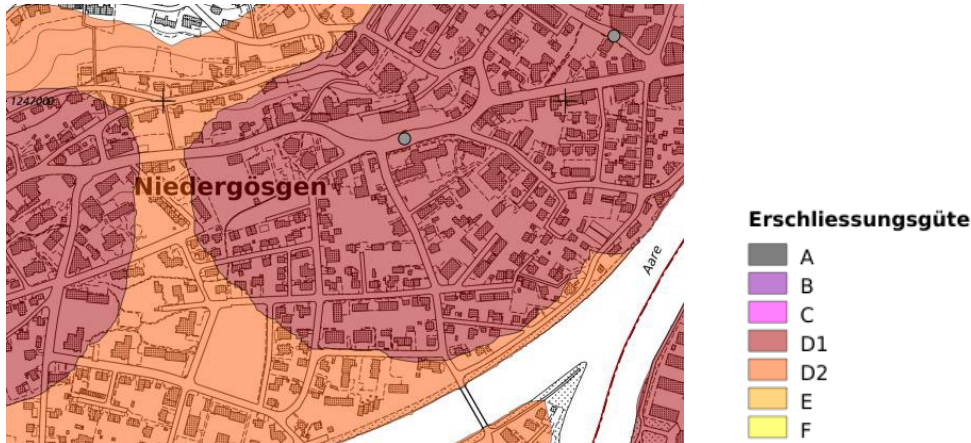


Abbildung 4 Ausschnitt ÖV-Güteklasse von <https://geo.so.ch/map> (Zugriffsdatum 30.01.2019)

6.8.3 Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr sind die Parzellen über die Neufeldstrasse (30 km/h) erschlossen.

6.8.4 Strassenlärm Belastungen

Bei beiden Parzellen sind die Planungswerte eingehalten (Basis Empfindlichkeitsstufe II).

6.8.5 Parkierung

Das Hauptgebäude weist ein Defizit an Parkplätzen aus. Es sind insgesamt **25 Parkplätze** für den motorisierten Individualverkehr notwendig. Davon entfallen 9 auf den Bestand und 16 auf den Neubau. Die Art der Anordnung (oberirdisch oder Einstellhalle) ist Gegenstand des Entwurfs. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die meisten Parkplätze in einer Einstellhalle untergebracht werden. Oberirdische Parkplätze sind auf ein Minimum zu beschränken. Falls die Einstellhalle ausserhalb des Perimeters der oberirdischen Geschosse liegt, soll das Dach eine ausreichende Erdüberdeckung aufweisen, damit eine sinnvolle Begrünung möglich ist.

Es sind insgesamt rund 50 Abstellplätze für leichte Zweiräder notwendig.

6.9 Nachhaltigkeit

Der Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten legt grossen Wert auf die ökologische Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund hat der Neubau hohe energetische Anforderungen zu erfüllen (vgl. Kapitel 6.6).

Das Gebäude soll den MINERGIE-Standard erreichen. Der Zweckverband Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten behält sich dabei vor, das Gebäude im MINERGIE-Standard zu zertifizieren. Zudem sind einzelne Kriterien von Minergie-Eco® einzuhalten und das Vorhaben soll sich an den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren. Die Bauherrschaft prüft eine Zertifizierung nach SNBS. Ein abschliessender Entscheid zur Nachhaltigkeit, zu Standards und allfälligen Labels soll im Rahmen der Projektierung getroffen werden. Falls Zertifizierungen gewünscht werden, werden die dafür notwendigen Leistungen der Planenden im Honorar berücksichtigt.

Nutzungs- und Raumflexibilität ermöglichen eine Minimierung des Flächenbedarfs: Dies soll im Wettbewerb geprüft werden.

Baumaterialien und technische Ausstattung sind funktional (kein Luxus), das Verhältnis zu Langlebigkeit und Unterhalt ist optimiert und ausgewogen.

Betrieb, Energieverbrauch, Reinigung und Sicherheit sollen wirtschaftlich sein.

6.10 Kosten / Wirtschaftlichkeit

Aufgrund einer groben Abschätzung der Kosten geht die Auftraggeberin davon aus, dass der Neubau (BKP 2 und 4) innerhalb eines Kostenrahmens von maximal CHF 9 Mio. inkl. MWST ($\pm 20\%$) realisiert werden kann.

Die Kostengrösse ist von grosser Bedeutung für die Umsetzbarkeit dieses Vorhabens. Die Projektierenden haben sich demzufolge mit sehr grossem Engagement für ein in Erstellung, Betrieb und Unterhalt kostengünstiges Projekt einzusetzen.

Die Grobkostenermittlung der eingereichten Projekte erfolgt durch einen unabhängigen Kostenplaner im Auftrag des Veranstalters.

Dazu werden von den Teilnehmenden spezifizierte Angaben zu Flächen und Volumen (Beilage) abgefragt, sowie ein genereller Konstruktionsbeschreibung mit einem erläuternden Fassadenschnitt verlangt (siehe auch Kapitel 5.10).

Die eingesetzten Konstruktionen und Materialien sowie die Gebäudeausrüstung müssen folgende Kriterien erfüllen bzw. aufweisen:

- Langlebigkeit
- Nachhaltigkeit
- Reinigungs- und Pflegefreundlichkeit
- Unterhaltsfreundlichkeit (grosse Serviceintervalle)
- Niedrige Betriebskosten
- Ökologisch sinnvolle Materialwahl

7 Rahmenbedingungen Wettbewerb (provisorisch)

7.1 Nutzung

Der heutige Betrieb des Betreuungs- und Pflegezentrums ist während der Bau- und Betriebsphase des Neubauvolumens jederzeit aufrechtzuerhalten. Angestrebt wird, dass jederzeit 68 Pflegeplätze angeboten werden können.

7.2 Städtebau

Das Neubauvolumen soll sich gut in das bestehende Ortsbild und die Freiräume einfügen. Bei der Planung ist dem Übergang zur Kernzone im Norden besondere Beachtung zu schenken (siehe auch 6.4).

Zusammen mit dem Hauptgebäude gegenüber soll ein stimmiges Ensemble entstehen.

7.3 Baurechtliche Bestimmungen

7.3.1 Geltendes Recht

Ohne anders lautende Hinweise auf zulässige Abweichungen, sind die örtlich und zeitlich gültigen Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien massgebend und daher verbindlich einzuhalten. Diese sind unter anderem:

- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) von 1978, Stand 2013
- Kantonale Bauverordnung (KBV) von 1978, Stand 2013
- Mitteilungsblätter Baukonferenzen (Interpretationen KBV)
- Baureglement und Zonenreglement Niedergösgen (ZR) von 1993
- Bauzonenplan Niedergösgen von 1995
- Erschliessungsplan (Baulinie 5 m)
- Teiländerung Bauzonenplan Niedergösgen von 2020:
Umzonung der Parzellen Nr. 794 und 795 von der 2-geschossigen Wohnzone W2 (ES II) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (ES III)
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

7.3.2 Recht mit Voranwendung

Es findet momentan eine Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Dazu folgende Informationen von der beauftragten Firma Planteam S AG (Barbara Wittmer):

- Baureglement, Zonenplan und Erschliessungsplan wurden revidiert
 - Öffentliche Auflage 3. August bis 2. September 2020 (abgeschlossen)
 - Einsprache-Verhandlungen Oktober 2020 (abgeschlossen)
 - Bei Bedarf 2. öffentliche Auflage Dezember 2020 / Januar 2021
 - Es ist sehr schwierig vorherzusagen, wann das neue Recht rechtskräftig wird (Dauer 0.5 – 3 Jahre oder länger, je nach Einsprachen).
- Die Gemeinde Niedergösgen rechnet aktuell mit einer Inkraftsetzung im Jahr 2021. Deswegen muss **nur das neue Zonenreglement** eingehalten werden. Durch das laufende Genehmigungsverfahren können sich noch Änderungen ergeben.
- Mit der Ortsplanrevision ändert sich für den Perimeter nur der Erschliessungsplan.
- Baulinie neu 3.0 m

7.3.3 Bauordnung

Die beiden Parzellen 794 und 795 lagen in der 2-geschossigen Wohnzone W2 (ES II). Diese wurde jedoch für die Erweiterung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (ES III) umgezont.

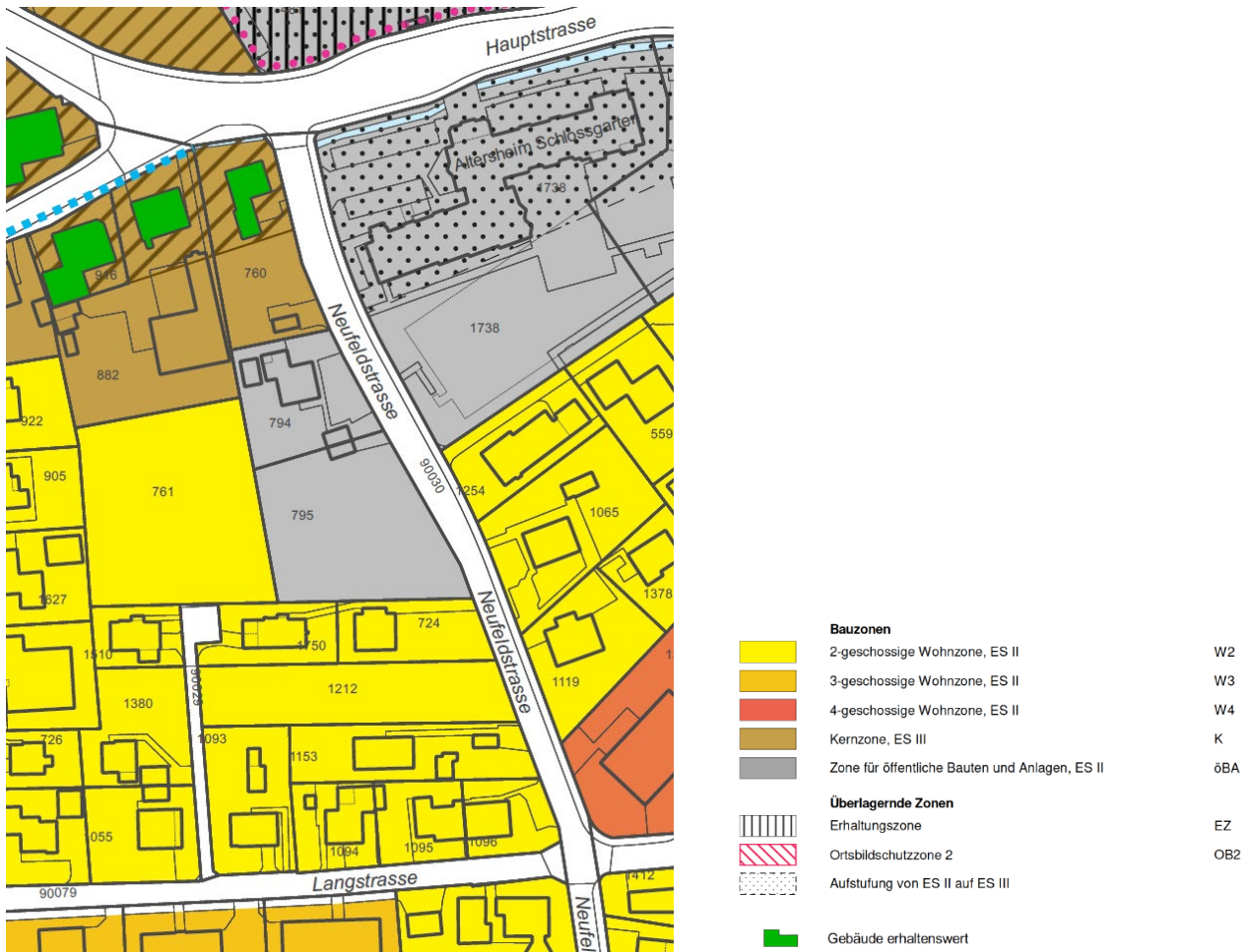


Abbildung 5 Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Niedergösgen, öffentliche Auflage August 2020 (15.06.2020)

7.3.4 Baumasse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (§ 8 ZR bzw. § 17 ZR neues Recht)

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist im geltenden Zonenreglement in § 8 ZR und im **neuen Zonenreglement in § 17 ZR (neues Recht in roter Schrift)** definiert:

Geschlosszahl geltendes Recht	max. 3 VG
Vollgeschosse neues Recht	min. 1 VG / max. 3 VG (kein Attika)
Gebäudehöhe geltendes Recht	max. 10.5 m
Fassadenhöhe neues Recht	max. 11.5 m (gilt nur für Alters- und Pflegeheim)
Baulinie Neufeldstrasse	5 m
	3 m
Gesamthöhe geltendes und neues Recht	nicht definiert
Gesamtlänge geltendes und neues Recht	nicht definiert
Empfindlichkeitsstufe geltendes Recht	ES II

Empfindlichkeitsstufe neues Recht	ES III
Gestaltung	Die öffentlichen Bauten und Anlagen haben erhöhte architektonische, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung hinsichtlich Nutzung, Typologie, Dichte etc. optimal zu integrieren und auf die angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen.

Die Baumasse sind in der folgenden Tabelle (Ausschnitte, **neues Recht**) zusammengefasst:

Zone	Kürzel	Geschossflächen- ziffer oberirdisch GFZo, Minimum / Maximum	Geschossflächen- ziffer unterirdisch GFZu	Zulässige Anzahl Vollge- schosse Minimum / Maximum (inkl. § 19 KBV)	Wohnan- teil Maximal	Gebäude- länge	Fassadenhöhe FH / Gesamthöhe GH	Grünflä- chenziffer GZ	ES	§ im PBG	§ im ZR
Bauzonen											

(...)

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	oBA			1 / 3 (kein Attika)			FH 10.5 m**		III	§ 34	§ 17
--	-----	--	--	---------------------	--	--	-------------	--	-----	------	------

(...)

** Für die oBA beim Alters- und Pflegeheim ist eine Fassadenhöhe von 11.5 m zulässig.

Abbildung 6 Ausschnitt Gesamtrevision der Ortsplanung, Zonenreglement, Planteam S AG (15.06.2020)

7.3.5 Dachgeschosse (§ 17 KBV)

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1,2 m nicht überschreiten

7.3.6 Attikageschosse (§ 17 KBV)

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

- a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,
- b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder
- c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.

7.3.7 Fassadenhöhe (§ 18 KBV)

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Fassadenhöhen > als 4.50 m gelten als 2 Vollgeschosse (> Grenzabstand)

Fassadenhöhen > als 10.50 m gelten als 3 Vollgeschosse (> Grenzabstand)

Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1,50 m höher als die maximale Gebäudehöhe. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.

Gegebenenfalls Schema noch einfügen

Abbildung 7 Schema Gebäudehöhe (Quelle: XXXXX AG)

7.3.8 Gebäude (§ 21^{bis} KBV)

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 0,5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

7.3.9 Gebäudeteile (§ 21^{ter} KBV)

Vorspringende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone, ragen höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus.

7.3.10 Grenzabstand (§ 22 KBV)

Der Grenzabstand wird pro Fassade ermittelt und richtet sich nach der Anzahl Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite (gemäss Anhang II KBV). Gebäudelängen bemessen sich nach dem flächenkleinsten umschreibenden Rechteck (§ 21 KBV). Die Messweise der Gebäudelänge von gestaffelten und nicht rechtwinkligen Gebäuden erfolgt gemäss den Mitteilungsblätter Baukonferenzen.

Vorspringende Gebäudeteile werden beim Grenzabstand nicht berücksichtigt. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis an die Grenze gebaut werden, wenn dadurch keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Gebäudelänge bzw. -breite	Grenzabstände A (pro Fassade) bei					
	1 VG	2 VG	3 VG	4 VG	5 VG	6 VG
m	m	m	m	m	m	m
bis 11.99	2.00	3.00	4.00	5.50	7.00	8.50
ab 12.00	2.25	3.25	4.20	5.70	7.20	8.70
ab 13.00	2.25	3.25	4.40	5.90	7.40	8.90
ab 14.00	2.50	3.50	4.60	6.10	7.60	9.10
ab 15.00	2.50	3.50	4.80	6.30	7.80	9.30
ab 16.00	2.75	3.75	5.00	6.50	8.00	9.50
ab 17.00	2.75	3.75	5.20	6.70	8.20	9.70
ab 18.00	3.00	4.00	5.40	6.90	8.40	9.90
ab 19.00	3.00	4.00	5.60	7.10	8.60	10.10
ab 20.00	3.00	4.25	5.80	7.30	8.80	10.30
ab 21.00	3.00	4.25	6.00	7.50	9.00	10.50
ab 22.00	3.00	4.50	6.20	7.70	9.20	10.70
ab 23.00	3.00	4.50	6.40	7.90	9.40	10.90
ab 24.00	3.00	4.75	6.60	8.10	9.60	11.10
ab 25.00	3.00	4.75	6.80	8.30	9.80	11.30
ab 26.00	3.00	5.00	7.00	8.50	10.00	11.50
ab 27.00	3.00	5.00	7.20	8.70	10.20	11.70
ab 28.00	3.00	5.25	7.40	8.90	10.40	11.90
ab 29.00	3.00	5.25	7.60	9.10	10.60	12.10
ab 30.00	3.00	5.50	7.80	9.30	10.80	12.30
ab 31.00	3.00	5.50	8.00	9.50	11.00	12.50
ab 32.00	3.00	5.75	8.20	9.70	11.20	12.70
ab 33.00	3.00	5.75	8.40	9.90	11.40	12.90
ab 34.00	3.00	6.00	8.60	10.10	11.60	13.10

Abbildung 8 Grenzabstände gemäss KBV, Anhang II

7.3.11 Gebäudeabstand (§ 28 KBV)

Der Gebäudeabstand ist die Summe der Grenzabstände. Dieser gilt auch innerhalb des Grundstücks. Wenn ein Nachbargebäude näher an Grenze steht und nach altem Recht erstellt wurde, muss ein Neubau nur den gültigen Grenzabstand einhalten (minimalen Brandschutzabstand beachten).

7.3.12 Bauweise

Die Bauweise soll nach Regelbauweise erfolgen. Es sind keine Arealüberbauung oder Gestaltungsplan vorgesehen.

7.3.13 Ausnützungsziffer / Geschossflächenziffer

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA kennt keine Ausnützungsziffer / Geschossflächenziffer.

7.3.14 Abstände von Verkehrsanlagen (§ 42 KBV)

Baulinien gelten auch für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.

- Im gültigem Erschliessungsplan ist eine 5.0 m Baulinie eingetragen.
- Im neuen Erschliessungsplan beträgt der Baulinienabstand 3.0 m.

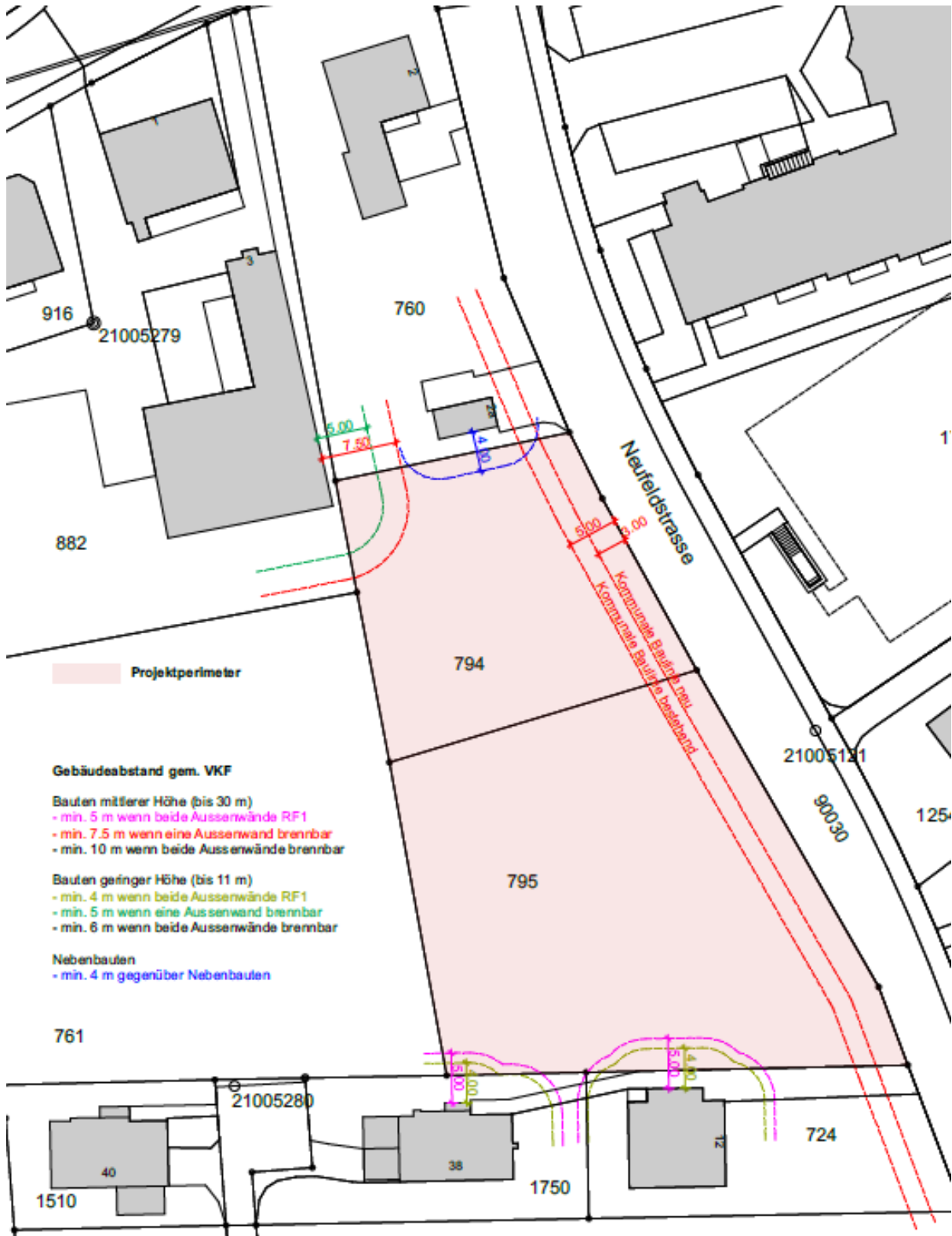


Abbildung 9 Schema Abstände (Quelle: Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH)

Für Fragen zur Anwendungspraxis der Bauvorschriften kann die Dienststelle Bau der Gemeinde Niedergösgen kontaktiert werden.

7.3.15 Hindernisfreies Bauen

Gemäss dem eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz und dem kantonalen Baurecht sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Sowohl der Zugang wie auch das Innere der neuen Gebäude sind daher nach den Anforderungen für behindertengerechtes Bauen zu konzipieren. Massgebend sind die Norm SIA 500 und die Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» (inkl. Präzisierungen und Checkliste) der Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur (vormals Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen).

7.3.16 Grundbucheinträge

Im Grundbuch findet sich ein Anschlussrecht für einen Fernsehantennenanschluss, was für den Wettbewerb nicht relevant ist.

7.4 Baugrund

Für den Wettbewerb wird die Bauherrschaft den Baugrund untersuchen lassen.

Die Baugrundprognose / das geologische Gutachten wird den teilnehmenden Teams abgegeben.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Erdwärmenutzung

Die beiden Parzellen sind im Gewässerschutzbereich Au (Schutzbereich Grundwasser eingetragen). Das Erstellen von Erdwärmesonden ist bis in eine Tiefe von 280 bzw. 283 Metern möglich. Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens. Die Abstände zwischen mehreren Sonden müssen daher mindestens 10 m betragen. Zur Grundstücksgrenze muss ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden.

7.5.2 Untergeschosse

Folgende Angaben stammen vom Amt für Umwelt (Herr Claude Müller): Bauen im Grundwasser ist grundsätzlich zulässig, benötigt aber eine kantonale Bewilligung. Dabei massgebend ist der mittlere Grundwasserspiegel. Dieser liegt in Baubereich auf ca. 371 m.ü.M (gewachsenes Terrain ca. 377 m.ü.M). Ein Untergeschoss ist problemlos möglich. Es ist maximal ein Untergeschoss zu projektieren. Idealerweise sollte zum Zeitpunkt gebaut werden, wenn der Spiegel möglichst tief liegt.

7.6 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte ist das Gebiet nicht von Naturgefahren wie Überschwemmungen oder Rutschungen betroffen.

Gemäss Naturgefahrenhinweiskarte kann auf der südlichen Hälfte der Parzelle 795 eine Überflutung nicht ausgeschlossen werden (Hinweiskarte nur relevant für Richt-, Orts- und Gestaltungspläne).



Abbildung 10 Ausschnitt Naturhinweiskarte, <https://geo.so.ch/map> (Zugriffsdatum 25.06.2020)

7.7 Gewässer

Es sind keine Gewässer im Perimeter der Erweiterung vorhanden. Der Mühlebach im Norden entlang der Hauptstrasse tangiert das Bauvorhaben nicht.

7.8 Altlasten, Belastungen und Schadstoffe

Die beiden Parzellen sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen und weisen somit keine Altlasten auf.

Da beide sich beide Parzellen im Siedlungsgebiet befinden, sind diese im Prüfperimeter Bodenabtrag eingetragen.

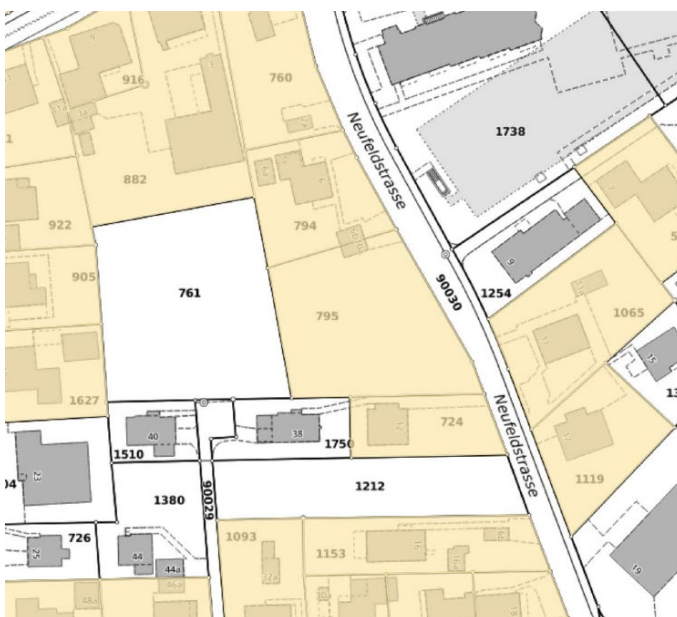


Abbildung 11 Ausschnitt Prüfperimeter Bodenabtrag, <https://geo.so.ch/map> (Zugriffsdatum 25.06.2020)

Im bestehenden Gebäude an der Neufeldstrasse 6 wurde ein Gebäudescreening auf Bauschadstoffe durchgeführt. Es handelte sich dabei um eine Sicht-Begutachtung ohne Materialproben oder Sondierungen. Das Gebäudescreening kam zum Schluss, dass Schadstoffe vorliegen.

7.9 Werkleitungen

Siehe Beilagen unter 5.9.1

7.10 Lärm

Bei beiden Parzellen sind die Planungswerte eingehalten (Basis Empfindlichkeitsstufe II). Für den Projektperimeter gilt nach der Umzonung die Empfindlichkeitsstufe III.

7.11 Schutzraumbau

Gemäss den Aussagen des Amts für Militär und Bevölkerungsschutz des Kantons Solothurn besteht Schutzraumbaupflicht ab 25 Schutzplätzen. Der bestehende Schutzraum beim Hauptgebäude hat keine Reserve-schutzplätze. Ausserdem ist die Schutzraumbilanz in der Gemeinde Niedergösgen zu tief.

Gemäss Zivilschutzverordnung Art. 17, Abs. b muss ein Schutzplatz pro Patientenbett für Spitäler, Alters- und Pflegeheime bei Neubauten erstellt werden. Somit ergibt sich für die Erweiterung ein Bedarf von 20 Schutzplätzen. Dieser kann mit einem Ersatzbeitrag von CHF 800 (ohne MWST) pro Schutzplatz abgegolten werden, sofern der Bedarf maximal 24 Schutzplätze beträgt. Somit ist kein Schutzraum zu projektieren.

7.12 Brandschutz

Es gelten die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF. Besonderes Augenmerk in der Phase Wettbewerb sind auf die Themen Flucht- und Rettungswege, Brandschutzabstände, Brandabschnitte und Zugänglichkeit für die Feuerwehr zu legen.

8 Genehmigung

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt.

Niedergösgen, 1. Dezember 2020

Marianne Peier

Vorstandsmitglied und Aktuarin BPZ Schlossgarten /
Vizegemeindepräsidentin von Lostorf

Dominik Frauchiger

Delegierter BPZ Schlossgarten /
Vizegemeindepräsident Stüsslingen

David Wälchli

Zentrumsleiter BPZ Schlossgarten

Andrea Imhof

Leitung Administration / Finanzen BPZ Schlossgarten (Ersatz)

Marie-Theres Caratsch

konzeptC GmbH, Architektin ETH (Leitung)

Felix Fuchs

Ehemaliger Stadtbaumeister Aarau, Architekt ETH / SIA

Heinz Kündig

Kündig Architekten SIA AG, Architekt FH SIA SWB

Toni Weber

w + s Landschaftsarchitekten AG,
Landschaftsarchitekt HTL / BSLA / SIA

Beat Schlatter

Hasler Schlatter Partner Architekten GmbH, Architekt
ETH (Ersatz)

Anhang

Anhang 1 Aufwandbestimmende Bausummen (Anteile in % pro BKP)

BKP	Arbeitsgattungen	Gesamtkosten		Architektur (SIA 102)		Bauingenieur (SIA 103)		Landschaftsarch (SIA 105)		Elektro inkl. MSRL (SIA 108)		HLKK (SIA 108)		Sanitär (SIA 108)		Fachkoord. HLKKSE (SIA 108)	
		CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
0	Grundstück																
00	Vorstudien	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
01	Grundstück- / Baurechtserwerb	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
02	Nebenkosten zum Erwerb	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
03	Abfindungen, Servitute, Beiträge	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
04	Finanzierung vor Baubeginn	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
05	Erschliessung (ausserhalb Grundstück)	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
06	Verkehrsanlagen (ausserh. Grundstück)	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
1	Vorbereitung																
10	Aufnahmen, Baugrunduntersuchung	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
11	Räumungen, Terrainvorbereitung	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
12	Sicherungen, Provisorien	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
14	Anpassungen an bestehende Bauten	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
15	Anpassung an best. Erschliessung	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
16	Anpassung best. Verkehrsanlagen	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
17	Fundation, Sicherung, Abdichtung	50'000'000	50%	25'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2	Gebäude																
20	Baugrube	50'000'000	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
211.0	Baustelleneinrichtung	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
211.1	Gerüstungen	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
211.3	Baumeisteraushub	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
211.4	Kanalisationen im Gebäude	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	50%	25'000'000	0%
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	50'000'000	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
211.6	Maurerarbeiten	50'000'000	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
211.7	Instandsetzungsarbeiten	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
212	Montagebau in Beton und vorfab. Mauerwerk	50'000'000	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
213	Montagebau in Stahl	50'000'000	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
214	Montagebau in Holz	50'000'000	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
217	Schutzraumabschlüsse	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
22	Rohbau 2	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
23	Elektroanlagen	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	0%
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%
25	Sanitäranlagen	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%
26	Transportanlagen	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
27	Ausbau 1	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
28	Ausbau 2	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
4	Umgebung																
40	Terraingestaltung	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
411	Baumeisterarbeiten	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
413	Übriger Rohbau 1	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
414	Rohbau 2	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
415	Ausbau 1	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
416	Ausbau 2	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
42	Gartenanlagen	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
443	Elektroanlagen	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	0%
444	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteanlagen	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%
445	Sanitäranlagen	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	100%	50'000'000	100%	50'000'000	0%
446	Transportanlagen	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
45	Erschliessung (innerhalb Grundstück)	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
46	Kleinere Trassenbauten	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
47	Kleinere Kunstbauten	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
48	Kleinere Untertagbauten	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	100%	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
6_8	Reservepositionen																
60 - 80	Reserven	50'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
9	Ausstattung																
90	Möbel	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
91	Beleuchtungskörper	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
92	Textilien	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
93	Geräte, Apparate	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
94	Kleininventar	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
95	Reserve	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
96	Transportmittel	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
97	Katalogmobiliar / Verbrauchsmaterial	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
98	Künstlerischer Schmuck	50'000'000	50%	25'000'000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

Hinweis: der eingesetzte Betrag von 50'000'000 CHF ist ein Platzhalter.