

LUZERN, 10.12.2020

PROGRAMM - PHASE PRÄQUALIFIKATION

KURHAUS AM SARNERSEE STUDIENAUFTRAG MIT PRÄQUALIFIKATION PROGRAMM



Fassung Phase Präqualifikation

Auftraggeber

Stiftung Zukunft Alter
c/o Residenz Am Schärme
Am Schärme 1, 6060 Sarnen

Verfahrensbegleitung

IVO Innenentwicklung AG
Sternmattstrasse 3, 6005 Luzern

Hinweis:

Der Lesbarkeit halber wird eine geschlechterneutrale Formulierung verwendet, die sowohl die männliche als auch die weibliche Form einschliesst.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Geschichte des Hotel Kurhaus am Sarnersee	4
1.2	Vision für die Zukunft	5
1.3	Kurzer Beschrieb der Aufgabenstellung	5
1.4	Zielsetzungen der Auftraggeberin	5
2	Allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Auftraggeberin / Veranstalterin	6
2.2	Verfahrensbegleitung / Korrespondenzadresse	6
2.3	Verfahrensart	6
2.4	Teilnahmeberechtigte	7
2.5	Weiterbearbeitung	7
2.6	Urheber- und Nutzungsrecht	7
2.7	Verbindlichkeitserklärung	7
2.8	Kommunikation	7
2.9	Vorbefassung	7
2.10	Verfahrenssparche	7
2.11	Beurteilungsgremium	8
2.12	Entschädigung	8
2.13	Rekurse und Streitigkeiten	8
3	Ablauf des Verfahren	9
3.1	Präqualifikation	9
3.2	Studienauftrag (orientierend)	10
4	Termine des Verfahrens	14
5	Aufgabenstellung	15
5.1	Leistungsauftrag des Kurhauses	15
5.2	Vision/Leitbild	15
5.3	Übergeordnete Projektanforderungen	16
5.4	Projekt- und Betrachtungsperimeter	16
5.5	Bestehende Bauten und Anlagen im Projektperimeter	17
5.6	Raumbeziehungsschema	19
5.7	Raum- und Flächenprogramm	19
5.8	Aussenräume	22
5.9	Erschliessung und Parkierung	22
5.10	Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb / Nachhaltigkeit	24
5.11	Behindertengerechtes Bauen	24
6	Weitere Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	25
6.1	Planungs- und Baurecht	25
6.2	Richtplan für das Fusswegnetz	26
6.3	Denkmalschutz	26
6.4	Gewässerraum und Gewässerraumabstand	27

6.5	Geologie	27
6.6	Altlasten	27
7	SCHLUSSBESTIMMUNG UND GENEHMIGUNG	28

1 EINLEITUNG

1.1 GESCHICHTE DES HOTEL KURHAUS AM SARNERSEE

Von der Trinkerheilanstalt über eine Schule für Krankenpflege zum Kurhaus:

Die Geschichte des Hotel Kurhaus am Sarnersee (HKaS) ist vielfältig. Auf dem heutigen Areal wurde durch Dr. Peter Anton Ming 1896 eine Trinkerheilanstalt gegründet. Der Schnapskonsum hatte in der Zeit um 1880 bedenklich zugenommen. Als Beschäftigungstherapie wurde von 1924 bis 1947 oberhalb der Anstalt ein Steinbruch betrieben. Aus finanziellen Nöten und auch Änderungen der Prinzipien bei der Behandlung von Alkoholkranken wurde die Anstalt nach über einem halben Jahrhundert Betrieb im Jahr 1951 geschlossen.

Parallel dazu entwickelte sich ab dem Anfang des 20. Jahrhunderts die Pflegeausbildung im Kanton Obwalden. 1903 wurde durch den Sarner Arzt Dr. Julian Stockmann und seine Gattin Berta Stockmann-Durrer (www.stockmann-fonds.ch) die Sarner Pflegeausbildung gegründet. 1914 wurde diese mit der Gründung des Sarner Pflegerinnenvereins institutionalisiert. Nach der Schliessung der Trinkerheilanstalt 1951 wurden die Gebäude erworben und als Ausbildungsstätte für die Pflegeausbildung genutzt. 1971 erfolgt die Gründung der Stiftung Schule für Krankenpflege Sarnen durch die Kantone Obwalden, Luzern, St. Gallen, Solothurn und dem Sarnerschwesternverein. 1990 beschloss der Stiftungsrat die Errichtung einer neuen Abteilung Spitex Beratung & Weiterbildung. 1994 wurden gemäss den neuen Ausbildungsbestimmungen des Schweizerischen Roten Kreuzes die Diplommstufe I und II angeboten, der Schwerpunkt Spitex wurde beibehalten. Als Nebenbetrieb wurde ein Kurbetrieb aufrechterhalten. 2010 diplomierten die letzten Schülerinnen und 2011 wurde das Schulgebäude stillgelegt. 2012 fusionierte die Interkantonale Spitex Stiftung (Name der Stiftung seit 2002) mit der Stiftung Betagtenheim Obwalden zu der «Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung» mit dem Ziel den Kurbetrieb zu erhalten, bzw. auszubauen.

Entwicklung der Anlage

Das heutige Hauptgebäude wurde als Schulgebäude gebaut und 1974 eingeweiht. Dies beinhaltete neben den Schulräumen auch Schlafzimmer für die Absolventinnen. 1978 wurde der alte Bruderklausenhof abgerissen und 1980 an der Stelle ein neues Gästehaus, primär für den Kurbetrieb, erstellt. 1994 erfolgten umfassende Sanierungsmassnahmen am Hauptgebäude. Die gesamte Anlage wurde seit 2012 sanft umgebaut und renoviert.



Abbildung 1: Bruderklausenhof, abgerissen 1978

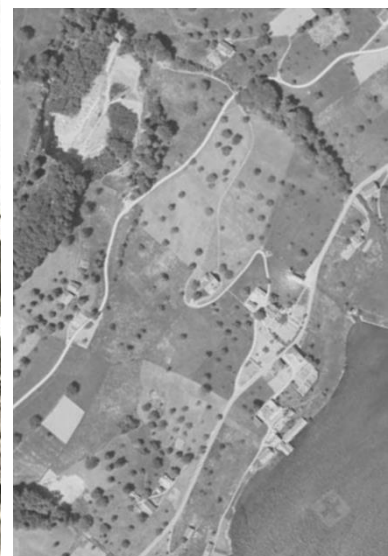


Abbildung 2: Luftbild 1944



Abbildung 3: Gesamtanlage 2020 (1 Hauptgebäude, 2 Gästehaus, 3 Seehaus, 4 Bootshaus, 5 Blockhütte)

1.2 VISION FÜR DIE ZUKUNFT

Kuren sind im Umbruch und der Begriff „Kur“ wird neu definiert. Experten sprechen heute nicht mehr von der klassischen "Kur", sondern vom "Gesundheitsaufenthalt", der zukünftig nachhaltiger und wirksamer sein soll. Aus diesem Grund hat der Stiftungsrat für das HKaS unter Beizug eines Strategiegebers eine neue Vision, Mission und Strategie entwickelt. Die Vision lautet: „Das Hotel Kurhaus am Sarnersee ist der Ort der Entspannung, Gesundheit, Ausgewogenheit, Freude und Echtheit“. Mit dem Leitsatz: „Kur pur am See“. Das angestrebte Kerngeschäft und Kundensegment bleiben ältere Personen, die sich nach einer Operation an einem schönen Ort erholen möchten und sich was Gutes für Körper und Geist gönnen wollen. Das Kurhotel soll weiterhin im 3*-Segment bleiben. Um diese Vision erlebbar zu machen, müssen die bestehenden Gebäude ein neues Erscheinungsbild erhalten.

1.3 KURZER BESCHRIEB DER AUFGABENSTELLUNG

Das 1980 erstellte Gästehaus soll durch einen Holzneubau ersetzt werden. In diesem Zusammenhang ist die Gesamtanlage neu zu denken. Baulich im Fokus stehen neben dem Neubau die Verbindung zwischen Hauptgebäude und Neubau. Die Gesamtanlage soll eine Adressbildung mit einem neuen Empfang erhalten. In diesem Zusammenhang müssen auch die damit verbundenen Aussenräume wie Terrassen, Vorfahrt und Parkierung angepasst und neu gedacht werden.

Der Neubau muss unter laufendem Betrieb erstellt werden. Aus diesem Grund ist eine Vorfabrikation in Holz mit möglichst geringer Bauzeit gewünscht. Der Neubau soll sich harmonisch in die Landschaft einfügen, darf jedoch mit der Architektur herausragen.

1.4 ZIELSETZUNGEN DER AUFTRAGGEBERIN

Die Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung möchte mit der Entwicklung und Umsetzung der neuen Vision «Kur pur am See» auch im Auftritt ein neues Zeichen setzen. Verfügt der operative Betrieb bereits heute über ein hohes Dienstleistungs- und Qualitätsverständnis welches der neuen Vision in grossen Teilen entspricht, so widerspiegelt die heutige Anlage bei weitem nicht die Werthaltung HKaS. Auch sind die einmaligen Qualitäten des Ortes nur bedingt ausgeschöpft.

Der Neubau des Gästehauses bietet eine grosse Chance, das HKaS zu einer einmaligen Oase der Ruhe und Erholung in der Natur zu schaffen. Folgende übergeordnete Zielsetzungen werden verfolgt:

Nutzung

- Die Umsetzung des Raumprogramms ermöglicht einen funktionalen optimalen und effizienten Betrieb.
- Der Betrieb des Hauptgebäudes muss während der Bauphase aufrechterhalten werden können, was eine möglichst kurze Bauzeit fordert.

Nachhaltigkeit

- Der Neubau soll in Holzbauweise (Vorfabrikation) erstellt werden.
- Baumaterialien sind ökologisch. Baumaterialien und technische Ausstattungen sind funktional (kein Luxus), das Verhältnis zwischen Langlebigkeit und Unterhalt ist optimiert und ausgewogen.
- Die Eingriffe in die Bestandesbauten sowie in die Umgebung sind minimal zu halten. Die Baukosten sind zu optimieren. Das Kostenziel liegt bei CHF 10-12 Mio. exkl. MWST (BKP 2, 4).

Gestaltung

- Der Neubau ist ein Leuchtturmprojekt für den Holzbau, unsere Stiftung und den Kanton Obwalden.
- Die Architektur unterstützt die Werte, Empfindungen und das vermittelte Lebensgefühl der neuen Vision.

Ortsbauliche Einordnung

- Es entsteht ein ortsbaulicher, architektonischer qualitätsvoller Neubau und die Gesamtanlage wird baulich wie aussenräumlich verbessert und aufgewertet.
- Die Einordnung in die gewachsene Landschaft und das Umfeld ist sehr gut gelöst.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN / VERANSTALTERIN

Auftraggeberin ist die Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung:

c/o Residenz Am Schärme

Am Schärme 1, 6060 Sarnen

2.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG / KORRESPONDENZADRESSE

Das Verfahren wird begleitet durch:

IVO Innenentwicklung AG, Sternmattstrasse 3, 6005 Luzern

Ansprechperson: Frau Maj Zurmühle

E-Mail: maj.zurmuehle@ivo.swiss

2.3 VERFAHRENSART

Die Stiftung Zukunft Alter veranstaltet einen Studienauftrag im selektiven Verfahren. Aus der Präqualifikation werden drei bis fünf Teams für den Studienauftrag ausgewählt.

Die Veranstalterin ist dem Gesetz und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (öBV) und der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen nicht unterstellt.

2.4 TEILNAHMEBERECHTIGTE

Teilnahmeberechtigt sind Teams mit ausgewiesenen Fachkompetenzen in den Bereichen Architektur (federführendes Büro), Holzbau (Ingenieur und ausführende Firma) und Landschaftsarchitektur.

Das Hinzuziehen von weiteren Fachplanern und Spezialisten steht den Teams frei.

Mehrfachteilnahmen in verschiedenen Teams sind für das Architekturbüro und das Landschaftsarchitekturbüro ausgeschlossen. Beim Holzbauspezialist (Ingenieur und ausführende Firma) ist die Bewerbung in mehreren Teams erlaubt. Die Teams stellen sicher, dass kein Ideentransfer stattfindet.

2.5 WEITERBEARBEITUNG

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfasser des vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrages mit der Projektierung und Realisierung zu betrauen. Dies unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung des Stiftungsrats der Stiftung Zukunft Alter und Bewilligungen durch übergeordnete Instanzen und Behörden.

Die Zusicherung der Beauftragung zur Weiterbearbeitung bezieht sich grundsätzlich auf das Architekturbüro, den Holzbauspezialisten (Ingenieur und ausführende Firma) und den Landschaftsarchitekten. Weitere Fachplaner werden durch die Auftraggeberin beschafft.

Die Zusicherung zur Weiterbearbeitung umfasst die Projektbestandteile des umgesetzten Raumprogramms (insbesondere Neubau, Zwischentrakt/Ankunft). Als weitere Vorschläge/Optionen ausgewiesene Massnahmen sind nicht Bestandteil der Beauftragung. Die Beauftragung erfolgt phasenweise. Die detaillierten Honorarkonditionen sind Verhandlungssache, wobei die Auftraggeberin von einem mittleren Stundensatz in der Höhe von CHF 130.- (exkl. MWST) als Verhandlungsbasis ausgeht.

2.6 URHEBER- UND NUTZUNGSRECHT

Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern. Die Unterlagen werden Eigentum der Auftraggeberin und können durch diese weiterverwendet und -bearbeitet werden. Die Auftraggeberin behält sich vor, im Rahmen der Weiterbearbeitung Anpassungen am Projekt vorzunehmen.

2.7 VERBINDLICHKEITSERKLÄRUNG

Mit der Abgabe der verlangten Unterlagen anerkennen die Teilnehmenden die vorliegenden Verfahrensbedingungen, die damit verbundenen Abläufe und Grundlagen, die Fragenbeantwortungen und die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums in Ermessens- und Beurteilungsfragen.

Die Bestimmungen der Unterlagen des Studienauftrags sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium und die teilnehmenden Teams verbindlich.

2.8 KOMMUNIKATION

Die Kommunikation obliegt einzig der Auftraggeberin oder ausdrücklich von dieser ermächtigten Vertretern. Teilnehmende, Mitglieder des Beurteilungsgremiums und weitere Projektbeteiligte behandeln Verlauf und (Zwischen-)Ergebnisse des Verfahrens vertraulich, sofern die Öffentlichkeit durch die Auftraggeberin noch nicht dahingehend orientiert worden ist.

2.9 VORBEFASSUNG

Die Firma Neue Holzbau AG ist vom Verfahren ausgeschlossen.

2.10 VERFAHRENSSPRACHE

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

2.11 BEURTEILUNGSGREMIUM

Für die Begleitung des Studienauftrags setzt die Veranstalterin ein Beurteilungsgremium ein. Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen (in alphabetischer Reihenfolge):

Sachgremium mit Stimmrecht:

- Marie-Theres Caratsch, Stiftungsrätin
- Fritz Erni, Stiftungsrat
- Hanspeter Kiser, Präsident der Stiftung
- Roman Wüst, Direktor

Fachgremium mit Stimmrecht:

- Bruno Abplanalp, Neue Holzbau AG, Lungern, Verwaltungsratspräsident
- Marie Noelle Adolph, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH SIA BSLA, Meilen, Mitglied des Fachgremiums Ortsbild Sarnen
- Dominic Haag-Walther, Dipl. Innenarchitekt FH, Arch. MAS ETHZ, Zürich
- Tanja Temel, Dipl. Arch. ETH SIA, Luzern

Ersatz-Mitglied:

- Maj Zurmühle, IVO Innenentwicklung AG, Dipl. Arch. ETH Lausanne, Luzern

Experten ohne Stimmrecht:

- Diego Bazzocco, Leitung Kurhaus
- Roland Berger, Strategieberater, tune management & training ag
- Heinz Bitterli, Teamleitung Pflege
- Guido Gisler, dipl. Verkehrsingenieur, TEAMverkehr.zug
- Werner Grisiger, Teamleitung Küche
- Dr. Peter Omachen, Kantonaler Denkmalpfleger Obwalden
- Mark Schürmann, Bauökonomie, Korent GmbH
- Sina Vogler, Teamleitung Hauswirtschaft

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere Expertinnen/Experten beizuziehen.

2.12 ENTSCHÄDIGUNG

Phase Präqualifikation:

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Phase Studienauftrag:

Jedes der präqualifizierten Teams erhält eine pauschale Entschädigung von CHF 25'000.-- (inkl. Nebenkosten und exkl. MWST), unter der Voraussetzung, dass die Teams die Unterlagen gemäss Anforderungen unter Kap. 3.1.4 einreichen. Es werden keine zusätzlichen Entschädigungen ausgerichtet. Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Plankopien und Modellbau usw. werden nicht separat vergütet.

2.13 REKURSE UND STREITIGKEITEN

Bei Streitfällen ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist am Standort der Auftraggeberin. Vor der Anrufung eines ordentlichen Gerichtes ist im Streitfall zwingend vorgängig eine Einigung unter Rückgriff auf die anerkannten Schiedsgerichts- und Mediationsregeln (z. B. auf das Konkordat über die Schiedsgerichtbarkeit, auf die Richtlinie für das Verfahren vor einem Schiedsgericht SIA 150 oder auch auf die Regeln von anerkannten Mediationsverbänden) anzustreben. Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

3 ABLAUF DES VERFAHREN

3.1 PRÄQUALIFIKATION

3.1.1 Publikation

Der Studienauftrag im selektiven Verfahren wird Online auf Konkurado und Espazium publiziert.

3.1.2 Begehung

In der Phase Präqualifikation findet keine Begehung statt.

3.1.3 Fragestellung und Fragebeantwortung

In der Phase Präqualifikation werden keine Fragen beantwortet.

3.1.4 Einzureichender Teilnahmeantrag

Die Teilnehmer bewerben sich mittels Formular siehe Anhang 1.

Der Antrag auf Teilnahme muss fristgerecht bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden (Termin siehe Kap. 4). Die Abgabe erfolgt ausschliesslich per E-Mail. Nicht fristgerecht eingereichte oder unvollständige Dossiers werden nicht zur Beurteilung zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen.

3.1.5 Entscheidkriterien Phase Präqualifikation

Das Beurteilungsgremium nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Studienauftrag vor. Bewerber, welche die Anforderungen an die Zusammensetzung des Teams nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Unter den übrigen Anbietern wählt das Beurteilungsgremium die drei bis fünf bestgeeigneten Teams aufgrund nachfolgender Kriterien aus und empfiehlt diese der Bauherrschaft zur Teilnahme am Studienauftrag.

K 1	Zwei Referenzprojekte Architekturbüro (Firmenreferenzen) Dokumentation von zwei vergleichbaren Referenzprojekten mit Bezug zur Aufgabenstellung. Die Referenzprojekte müssen mindestens folgende Angaben enthalten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auftraggeber ▪ Projektbeschreibung / Projektbesonderheiten / Funktion im Projekt ▪ Ungefähre Anlagekosten BKP 1-9 ▪ Projektdauer ▪ Relevanz zur vorliegenden Aufgabe (mit Präferenz mit Erfahrung in Hotelbau, Gesundheits- oder Altersresidenz und Bauen unter Betrieb).
K 2	Zwei Referenzprojekte Holzbauspezialist (Firmenreferenzen: 1 Ingenieur / 1 ausführende Firma) Dokumentation von zwei vergleichbaren Referenzprojekten mit Bezug zur Aufgabenstellung. Die Referenzprojekte müssen mindestens folgende Angaben enthalten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auftraggeber ▪ Projektbeschreibung / Projektbesonderheiten / Funktion im Projekt ▪ Ungefähre Anlagekosten BKP 1-9 oder Kostenanteil BKP ▪ Projektdauer ▪ Angaben zu Holzbau, Vorfabrikation, Innovation ▪ Relevanz zur vorliegenden Aufgabe (mit Präferenz Bauen unter Betrieb).
K 3	Zwei Referenzprojekte Landschaftsplaner (Firmenreferenzen) Dokumentation von zwei vergleichbaren Referenzprojekten mit Bezug zur Aufgabenstellung. Die Referenzprojekte müssen mindestens folgende Angaben enthalten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auftraggeber ▪ Projektbeschreibung / Projektbesonderheiten / Funktion im Projekt ▪ Ungefähre Anlagekosten BKP 1-9 oder Kostenanteil BKP ▪ Projektdauer ▪ Relevanz zur vorliegenden Aufgabe ▪ Mit Präferenz soll der Landschaftsplaner Erfahrung mit sensiblen Landschaftsräumen mitbringen.

K 4	Zusammensetzung des Teams / Motivation: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Firmenstruktur und Kurzportrait aller Teammitglieder (max. 1 Seite A4 pro Büro). ▪ Erfahrung in interdisziplinären und büroübergreifender Zusammenarbeit und/oder in der vorgeschlagenen Konstellation (max. 1 Seite A4). ▪ Motivationsschreiben (max. 1 Seite A4)
------------	---

Jedes Kriterium wird bewertet. Die Bewertung erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen.

Es werden die drei bis fünf bestgeeigneten Teams präqualifiziert.

Nach erfolgter Beurteilung werden die ausgewählten Teams aufgefordert, die Zusage für die Teilnahme am Studienauftrag verbindlich zu bestätigen. Bei allfälligen Absagen rücken bestimmte Ersatzteams nach. Verfügt wird nach Bereinigung des Teilnehmerfeldes.

Die Verfügung zum Entscheid der Präqualifikation wird dem federführenden Büro zugestellt. Die Bewerbungen gehen ins Eigentum des Veranstalters über und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

3.2 STUDIENAUFTRAG (ORIENTIEREND)

3.2.1 Teilnehmende

Zur Teilnahme am Studienauftrag sind die drei bis fünf vom Beurteilungsgremium gemäss Ziffer 3.1.5 ausgewählten Teams berechtigt. Die definitive Teilnahme am Studienauftrag ist von den Teams der Verfahrensbegleitung per E-Mail zu bestätigen.

3.2.2 Startveranstaltung

Es findet eine obligatorische Startveranstaltung mit einer geführten Begehung des Projektperimeters mit den präqualifizierten Teilnehmern statt (siehe Termine Kap. 4). Die Begehung wird ca. 2 Stunden dauern. Während der Begehung werden keine Fragen beantwortet.

3.2.3 Abgabe der Unterlagen Studienauftrag

Das Programm Studienauftrag mit folgenden Beilagen und Dokumenten wird den präqualifizierten Teams für die Phase Studienauftrag auf einem elektronischen Datenträger zur Verfügung gestellt:

- Programm Studienauftrag (.pdf)
- Beilagen:
 - B1_Situationsplan (.dxf)
 - B2_Pläne der bestehenden Bauten(.dwg/.pdf)
 - B3_Höhenlinien
 - B4_Bau- und Zonenreglement / Zonenplan Sarnen / ÖREB-Auszug
 - B5_Richtplan Fuss- und Veloverkehr (Karte)
 - B6_Inventarblatt Haus von Flüe
 - B7_Standard Hotelleriesuisse 3* superior (.pdf)
 - B8_Detailliertes Raumprogramm (.pdf)
 - Dokument 1_Tabelle Nachweis Raumprogramm (.xls)
 - Dokument 2_Formular Berechnung der Projekt-Kennwerte nach SIA 416 (.xls)

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Liste der Beilagen in der Phase Studienauftrag bei Bedarf zu ergänzen oder anzupassen.

Bei Widersprüchen zwischen den Beilagen und dem Programm des Studienauftrages, gilt das Programm des Studienauftrages.

3.2.4 Gips-Modell

Den präqualifizierten Teams wird ein Gips-Modell zur Verfügung gestellt. Dieses wird anlässlich der Startveranstaltung (Begehung) abgegeben.

3.2.5 Fragestellung und Fragenbeantwortung

Nach Sichtung der Unterlagen können die am Studienauftrag Teilnehmenden Fragen per E-Mail an die Verfahrensbegleitung gestellt werden. Die Antworten zu den gesammelten Fragen werden allen Teilnehmern per E-Mail zugestellt. (Termine siehe Kap. 4).

Die Fragen sind entsprechend der Gliederung aus dem Programm Studienauftrag mit Kapitelziffer zu stellen. Die Antworten sind Teil des Programms Studienauftrag.

3.2.6 Zwischenbesprechungen

Die Teams präsentieren einzeln und nacheinander ihre Zwischenabgabe. Die Präsentation pro Team dauert ca. 20-30 Minuten. Im Anschluss an die Präsentation findet eine Diskussion statt, in welcher sowohl das jeweilige Team wie auch das Beurteilungsgremium die Möglichkeit erhalten, Fragen zu stellen, Unklarheiten zu bereinigen und Optimierungspotentiale zu diskutieren. Fragen bzw. Antworten, welche für alle Teams relevant sind, werden anschliessend allen Teams zur Verfügung gestellt. Das Feedback des Beurteilungsgremiums erfolgt schriftlich im Nachgang zur Zwischenbesprechung. Die Anforderungen an den Studienauftrag können aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse präzisiert oder ergänzt werden.

Zwischenbesprechung 1:

Das Ziel der Zwischenbesprechung 1 ist die Klärung des Städtebaus und der betrieblichen Abläufe und übergeordneten Konzepten. Zu folgenden Punkten sollen Überlegungen und Konzepte vorgestellt und erläutert werden:

- Räumliche, ortsbauliche und landschaftliche Analyse und abgeleitete Konzepte
- Einbettung des Kurhauses in die Umgebung
- Architektonische und landschaftsarchitektonische Interventionen mit Layout in Skizzenform
- Betriebliches Konzept (Anordnung der Nutzungen)
- Empfangssituation
- Erschliessungskonzept (Wegverbindungen, Fussverbindungen, Verkehr, Parkierung)
- Vorschläge zu Freiräumen.

Anforderungen an die Präsentation:

Die Darstellung und die Präsentation sind frei. Die Unterlagen sind als Arbeitsstand an die Zwischenbesprechung mitzubringen und als Pläne A3 (pdf) oder PowerPoint (pdf) abzugeben. Alle Unterlagen sind mit Vermerk „Studienauftrag HKaS“ und Namen des Teams zu versehen.

Termin:

Siehe Termine Kap. 4. Wir bitten sie, sich den ganzen Tag zu reservieren. Die Einladung mit Angaben zur genauen Zeit erfolgt separat. Die Zwischenbesprechung findet im Kurhaus Sarnen statt.

Zwischenbesprechung 2:

Das Ziel der Zwischenbesprechung 2 ist das Aufzeigen der Realisierbarkeit und der Umsetzbarkeit des Vorschlages. Zu folgenden Punkten sollen Überlegungen, Skizzen und Pläne vorgestellt und erläutert werden:

- Vorfabrikation/Umsetzungskonzept (zeitlicher Ablauf)/Bauen unter Betrieb
- Architektonische Gestaltung

- Darstellung Musterzimmer od. weiterer zentraler Innenräume (wie z.B. Empfang/Lobby, Aufenthaltsräume, Bibliothek)
- Betriebliche Abläufe/Präzisierungen aus 1. Zwischenbesprechung
- Erschliessung, Parkierung, Fussverbindungen
- Aussenraumgestaltung.

Anforderungen an die Präsentation:

Die Darstellung und die Präsentation sind frei. Die Unterlagen sind als Arbeitsstand an die Zwischenbesprechung mitzubringen und als Pläne A3 (pdf) oder PowerPoint (pdf) abzugeben. Alle Unterlagen sind mit Vermerk „Studienauftrag HKaS“ und Namen des Teams zu versehen.

Termin:

Siehe Termine Kap. 4. Wir bitten sie, sich den ganzen Tag zu reservieren. Die Einladung mit Angaben zur genauen Zeit erfolgt separat. Die Zwischenbesprechung findet im Kurhaus Sarnen statt.

3.2.7 Anforderungen an die Schlussabgabe

Unterlagen:

Folgende Unterlagen sind für die Schlussabgabe abzugeben:

A. Pläne und Skizzen:

- Situations-/Landschaftsplan 1:500
- Grundrisse, Schnitte und Fassaden der projektierten Hochbauten 1:200
- Darstellungen Hotelzimmer inkl. Ausbau und Möblierung 1:50
- Aussagen zu Vorfabrikation / Bauen unter Betrieb / Bauzeit
- Landschaftsgestaltung mit Beschrieb der wesentlichen Elemente und Materialien
- Textliche Erläuterungen und schematische Darstellungen der Konzepte zu folgenden Themen:
Nutzungen inkl. schematische Darstellung mit der Anordnung der Nutzungen, Freiraum, Erschliessung und Wegverbindungen, Parkierung, landschaftliches und räumliches Konzept, Einbettung in die Umgebung, architektonisches Konzept, funktionale und betriebliche Abläufe.

B. Digitale Unterlagen in dwg/dxf und pdf Format auf einem USB-Stick:

- PDF Originalgrösse der einzelne Pläne als separate Dateien im pdf Format
- Pläne als CAD Daten im dwg/dxf Format
- PDF Verkleinerungen A3; alle Pläne in einer pdf Datei zusammengefügt; max. Dateigrösse: 10MB
- Nachweis Erfüllung Raumprogramm inkl. Grössenangaben in m² (Excel)
- Nachvollziehbares Ausmass der Flächen- und Volumenkenndaten nach SIA 416 (Plan, Excel und pdf) gemäss abgegebenem Dokument.

C. Gips-Modell:

- Gipsmodell mit Bauten und Darstellung der Aussenraumgestaltung.

Formvorschriften und Abgabeform:

- Planformat: DIN A0 Pläne im Querformat, auf Papier dreifach, gerollt (1x für Beurteilung, 1x für Vorprüfung, 1x für Bauökonom, ggf. mit weniger hoher Papierqualität), die Pläne können in Farbe sein.
- Planverkleinerungen: DIN A3 Format, auf Papier zweifach, nicht geheftet, nicht gefaltet.
- Alle Pläne sind in deutscher Sprache und zwingend mit folgenden Angaben zu versehen:
 - Titel: „Studienauftrag HKaS“
 - Name des Verfassers / Datum
 - Massstab (graphisch)
 - Nordpfeil

3.2.8 Abgabe

Die geforderten Unterlagen gemäss Kap. 3.2.7 müssen termingerecht (siehe Kap. 4) bei der Verfahrensbegleitung eintreffen. Nicht fristgerecht eingegangene Beiträge werden vom Verfahren und der Beurteilung ausgeschlossen. Beurteilung

Vorprüfung:

Die Projekteingaben werden durch die Verfahrensbegleitung und die Experten auf die Einhaltung der formellen Vorgaben sowie der Programmbestimmungen geprüft.

Kriterien:

Das Beurteilungsgremium unterzieht die eingereichten Projekte einer ganzheitlichen Beurteilung. Dabei werden u.a. folgende Aspekte bewertet:

- Qualität der vorgeschlagenen räumlichen, landschaftsarchitektonischen, ortsbaulichen und architektonischen Lösungen in sich und im Kontext
- Vorfabrikation/Bauen unter Betrieb
- Funktionalität und Effizienz der betrieblichen Abläufe
- Umsetzung des Raumprogramms
- Umsetzung der Vision und des Leitsatzes „Kur pur am See“
- Aufenthaltsqualität und Atmosphäre
- Umgang mit der gewachsenen Landschaft, den Naturwerten und deren Qualität
- Wirtschaftlichkeit der baulichen Massnahmen (Nachhaltigkeit, gesellschaftliche Relevanz).

Die Aufzählung ist nicht abschliessend und die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

Ergebnis:

Das Beurteilungsgremium entscheidet, welches Projekt sich aufgrund der genannten Kriterien am besten für die Lösung der vorliegenden Aufgabe eignet und empfiehlt dieses der Stiftung Zukunft Alter zur Weiterbearbeitung.

Der Entscheid der Auftraggeberin wird den Teams schriftlich mitgeteilt und nicht publiziert.

3.2.9 Bericht des Beurteilungsgremiums

Nach Abschluss der Beurteilung des Studienauftrags wird in Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium ein Bericht erstellt. Dieser hält die Folgerungen aus dem Studienauftrag und die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung fest.

3.2.10 Ausstellung / Kommunikation

Die Auftraggeberin beabsichtigt, nach Abschluss des Studienauftrages und Auftragsvergabe das Resultat in geeigneter Form zu kommunizieren. Die Art und Form werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Ausserdem kann das Resultat des Studienauftrages in internen Publikationen der Stiftung Zukunft Alter veröffentlicht sowie der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt werden.

Die Kommunikation mit der Öffentlichkeit wird von der Auftraggeberin übernommen.

Die teilnehmenden Teams sind verpflichtet, mit der Veröffentlichung ihrer eigenen Projekte nach Abschluss des Verfahrens zuzuwarten, bis das Ergebnis durch die Auftraggeberin öffentlich kommuniziert wurde.

4 TERMINE DES VERFAHRENS

Präqualifikation

Termin	Thema
04.01.2021	Online-Publikation der Phase Präqualifikation
29.01.2021 bis 16:00 Uhr	Eingang Antrag auf Teilnahme per Mail
11.02.2021	Beurteilung / Auswahl Teilnahme am Studienauftrag
17.02.2021	Information Teilnehmer über Entscheid

Studienauftrag

Termin	Thema
19.02.2021	Versand der Unterlagen Studienauftrag
26.02.2021, 10:00-12:00 Uhr	Startveranstaltung/Begehung, Abgabe Modell
05.03.2021	Eingang der Fragen per Mail der Teams
12.03.2021	Fragebeantwortung per Mail
09.04.2021	Zwischenbesprechung 1
12.05.2021	Zwischenbesprechung 2
04.06.2021	Eingang der Schlussabgabe
07.-24.06.2021	Vorprüfung
25.06./05.07.2021	Beurteilung der Projekte durch das Beurteilungsgremium
16.07.2021	Zuschlagsentscheid und Versand der Verfügungen

Änderungen von Terminen in der Phase Studienauftrag aufgrund von Erkenntnissen im Rahmen des Verfahrens bleiben vorbehalten.

Für die einzelnen Veranstaltungen werden separate Einladungen mit detaillierten Angaben zu Ablauf, Zeit und Ort versandt.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 LEISTUNGSaufTRAG DES KURHAUSES

Das Kundensegment des HKaS besteht aus folgenden Kategorien:

- Gäste, welche nach einem operativen Eingriff oder einer Erkrankung eine oder mehrere Wochen sich erholen. Sie werden ärztlich betreut (inkl. erforderliche Therapien). Sie sind in der Regel in der Bewegung eingeschränkt. Das HKaS ist keine Reha-Klinik im eigentlichen Sinn. Diese Erholungswochen werden privat finanziert (Ausnahme ärztliche Betreuung und Therapien).
- Gäste die sich was Gutes tun wollen. Sie sind grundsätzlich gesund und möchten das bleiben. Sie besuchen Kurangebote, -wochen oder Therapieangebote.
- Feriengäste, die die Ruhe und die wunderbare Lage am Sarnersee geniessen und Ausflüge in die Zentralschweiz machen.

Dank der schönen Lage und der guten Gastronomie ist das HKaS auch als Seminarhotel bekannt. Insbesondere in den Wintermonaten sind Seminargäste sehr erwünscht, da diese in den eher gästeschwachen Monaten einen Beitrag an die Auslastung der Zimmer leisten. Es werden in der Regel Gruppen bis max. 30 Personen beherbergt. Die Strategie des HKaS sieht in diesem Bereich kein Wachstum vor. Die Seminarräume werden regelmässig auch für private Feiern gebucht (Familienfeiern, Geburtstagsfeiern, Firmenanlässe, Hochzeiten). Die Strategie des HKaS sieht in diesem Bereich kein Wachstum vor.

5.2 VISION/LEITBILD

Im Hinblick auf die baulichen Tätigkeiten im HKaS und die damit verbundenen hohen Investitionen hat der Stiftungsrat die Vision und Strategie sowie den Leistungsauftrag hinterfragt, neu definiert, überarbeitet. Bezüglich des Leistungsangebots so resultiert aus diesem Prozess die Bestätigung des bisherigen Angebots (vgl. dazu Kap. 5.1).

Aus den intensiven Diskussionen, welche auch die Fragestellung «was zeichnet das HKaS aus, was macht dieses einmalig» beinhaltete, wurde folgende Vision formuliert:

Das HKaS ist der Ort der Entspannung, Gesundheit, Ausgewogenheit, Freude und Echtheit. Der Tradition der Kur verbindet die Prävention und zeitgemässe Behandlung mit Wohlgefühl, Genuss, Entspannung und Erholung. Wir stärken Körper, Geist und Seele und handeln bedürfnis- und gästeorientiert.

Die besondere Atmosphäre, die gemeinsamen Erlebnisse, die Natürlichkeit und die Freundlichkeit der Mitarbeitenden fördern bei den Gästen ein Gefühl der Gemeinschaft.

Servicequalität, Zuwendung, Aufmerksamkeit und bedürfnisorientierte Dienstleistungen tragen wesentlich zum Erfolgs- und Wohlfühl-Erlebnis bei.

Das Kurhaus liegt mitten in der Erlebnisregion Zentralschweiz. Die ideale Ergänzung für die kulturellen und kulinarischen Anlässe in unserem Haus.

Kur pur am See.

Kur pur am See beinhaltet folgende Werte:

Kur	pur	am See
Tradition	Echtheit	Erholung
Qualität	Einzigartigkeit	Natur
Erfahrung	Klarheit	Wohlgefühl
Know-how	Natürlichkeit	Erlebnis

Es ist das Ziel des Stiftungsrats, dass diese Werte eine verbindliche Grundlage bilden für den Betrieb wie auch die Infrastruktur. Mit dem Neubau des Gästetrakts ist die Chance gegeben, diese Werte über die neu geschaffenen Innen- und Aussenräume zu transportieren, zu kommunizieren und erlebbar zu machen.

5.3 ÜBERGEORDNETE PROJEKTANFORDERUNGEN

Aufrechterhaltung des Betriebs

Während dem Bau des neuen Gästehauses muss der Kurbetrieb im Hauptgebäude zwingend aufrechterhalten werden. Das betrifft folgende Themen:

- Die Zufahrt und der Zugang zum Hauptgebäude sind jederzeit zu gewährleisten.
- Die Parkplätze vor dem Hauptgebäude sind aufrecht zu erhalten.
- Die Mitarbeiterparkplätze an der Strasse können während der Bauzeit aufgehoben werden.
- Allfällige Umbauarbeiten im Hauptgebäude (z.B. Medical Center) sowie weitere vorgeschlagene bauliche Massnahmen werden nicht gleichzeitig realisiert, sondern in einer nächsten Etappe.
- Bauliche Massnahmen im Aussenraum bergseitig sowie die Umgebungsarbeiten werden in einer zweiten Etappe realisiert.

Anforderungen an die Realisierung

Im Wissen, dass der Neubau des Gästehauses den Kurbetrieb beeinträchtigen wird (insbesondere Lärmemissionen) ist ein Gebäude zu konzipieren, dass in kurzer Zeit realisiert werden kann. Die Bauherrschaft sieht die Chance mittels, einem Holzbau in Vorfabrikation dieses Ziel bestmöglich erreichen zu können. Diesbezüglich sind Lösungen zu suchen wie auch der Nachweis der Umsetzung stufengerecht aufzuzeigen.

Für den Verbindungstrakt zwischen Hauptgebäude und neuem Gästehaus ist projektbezogen aufzuzeigen, wie dieser im Bauablauf realisiert werden kann.

5.4 PROJEKT- UND BETRACHTUNGSPERIMETER

Projektperimeter:

Es wird in einen Projektperimeter und einen Betrachtungsperimeter unterschieden.

Der Projektperimeter entspricht der Parzelle 2760 (15'216m²). Grundsätzlich ist die Anordnung des Ersatzneubaus auf der Parzelle frei. Unter Beachtung der Anbindungen an den bestehend Bau, die betrieblichen Abläufe, die Zufahrten und Aussenräume.

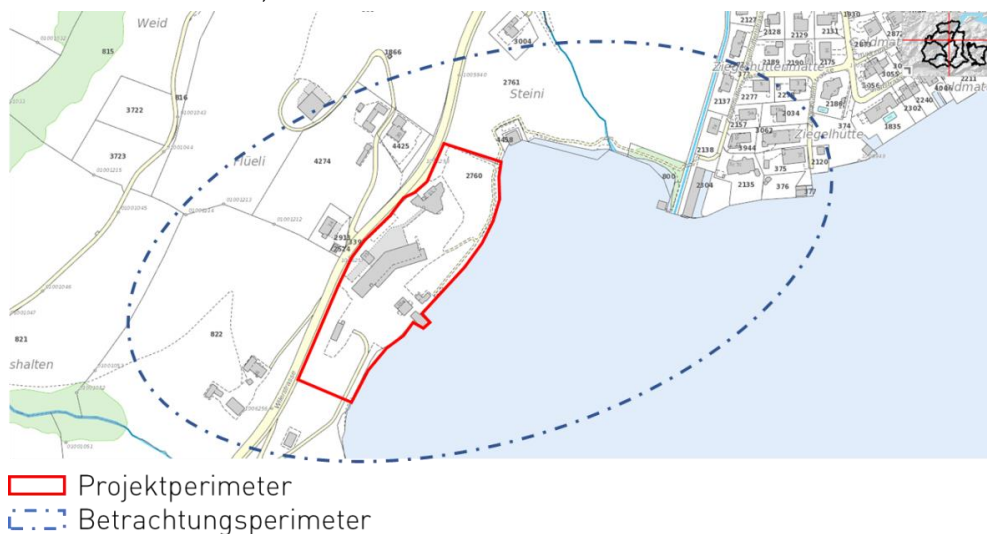


Abbildung 4: Projekt- und Betrachtungsperimeter

Betrachtungssperimeter:

Der Betrachtungssperimeter ist im vorangehenden Plan dargestellt. Der Betrachtungssperimeter umfasst das nähere Gebiet um das Kurhaus, den Uferweg bis nach Sarnen und bis zur Goldmatt Sarnen. Besondere Beachtung ist der Sicht vom See her zu schenken. Vor allem, da das Kursschiff Seestern an der Anlegestelle beim Kurhaus anhält und den Blick auf die Gesamtanlage am Hang frei gibt.

5.5 BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN IM PROJEKTPERIMETER

Auf dem Areal des HKaS befinden sich folgende Bauten und Anlagen (siehe nachfolgender Plan):

1. Hauptgebäude
2. Gästehaus
3. Seehaus
4. Bootshaus
5. Blockhütte
6. Heizzentrale (Holzschnitzelheizung)
7. Parkanlage



Abbildung 5: Situation mit bestehenden Gebäuden im Projektpерimeter

1 Hauptgebäude

Der Haupttrakt soll ein optisches Facelifting erhalten und die internen Abläufe sollen räumlich verbessert werden. Die Belegung im Hauptgebäude bleibt grossmehrheitlich bestehen. Die Aufgabenstellung beinhaltet hauptsächlich die Neuorganisation des Therapiegeschosses (neu Medical Center) und den Empfang. Weitere gestalterische oder funktional bedingte Massnahmen am Hauptgebäude wie in der Parkanlage sind im Sinne von Vorschlägen/Optionen für weitere Ausbautetappen gewünscht.



2 Gästehaus

Das Gästehaus soll durch einen Neubau ersetzt werden. Mit der Neukomposition der Gebäude werden die Vorzüge des Standorts geschickt ausgenutzt, um den Bezug von Innen- und Aussenraum und der prägenden Natur neu zu inszenieren. So besteht die Möglichkeit mit der Infrastruktur näher an den See zu rücken und ihn dadurch noch erlebbarer zu machen. Neben den wichtigen Themen der baukulturellen und landschaftlichen Eingliederung begleitet auch die Nachhaltigkeit die Transformationsabsichten der Stiftung. So soll der Neubau in Holzbauweise realisiert werden.



3 Seehaus

Das Seehaus bleibt vorerst weiterhin fremdvermietet und wird kurz/mittelfristig nicht für die Bedürfnisse des HKaS genutzt werden können. Allfällige Ideen dazu können von den Teams formuliert werden.

Die Blockhütte, der Geissenstall wie auch die Anlegestelle des «Seesterns» bleiben bestehen.

4 Bootshaus

Das Seehaus bleibt vorerst weiterhin fremdvermietet und wird kurz/mittelfristig nicht für die Bedürfnisse des HKaS genutzt werden können. Allfällige Ideen dazu können von den Teams formuliert werden.



5 See-/Badeplatz

Der See-/Badeplatz mit seinen Infrastrukturen soll weiterhin bestehen bleiben. Ideen zur Attraktivierung können eingebracht werden.

6 Technikgebäude

Im Technikgebäude ist die Holzschnitzelheizung untergebracht. Grundsätzlich soll diese am bestehenden Standort erhalten bleiben. Sollte sich zeigen, dass durch den Abriss des bestehenden eingeschossigen Gebäudes wesentliche Vorteile für die Aussenraumkonzeption generiert werden können, so ist dies denkbar. Ein Realersatz ist in diesem Falle im Projekt aufzuzeigen.

7 Parkanlage

Der Park wird auch als Therapiegarten genutzt.

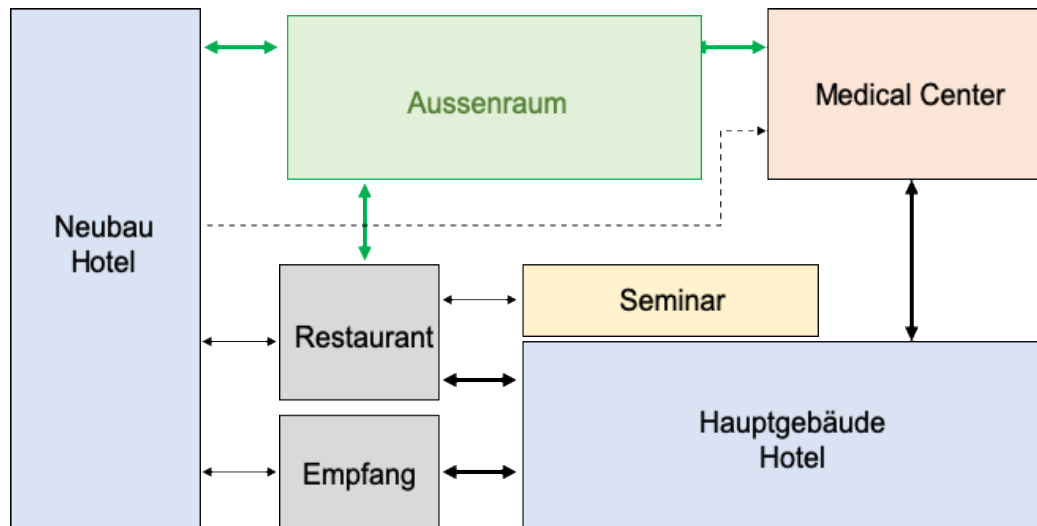
Eine Bearbeitung des Parks ist im Grundsatz nicht Bestandteil des Studienauftrags. Allfällige weitere gestalterische oder funktional bedingte Massnahmen an der grosszügigen Parkanlage sind im Sinne von Vorschlägen/Optionen für weitere Ausbautappen gewünscht.

5.6 RAUMBEZIEHUNGSSCHEMA

Abgeleitet aus dem Leistungsauftrag (vgl. dazu 5.1) und der bestehenden und künftigen Infrastruktur lassen sich für die Organisation der Gesamtanlage folgende Grundsätze ableiten:

- Das Hauptgebäude wird vorwiegend für die Gäste der Kategorie a) genutzt. Für diese ist ein direkter Zugang zum Medical Center wichtig.
- Gäste der Kategorie b) und c) werden vorwiegend im Neubau untergebracht.
- Empfang, öffentliche Räume und Restaurant liegen vorteilhaft mittig.

Beziehungsschema Raumbereiche:



5.7 RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

Der Neubau Hotel beinhaltet im Minimum 1'120m² Hauptnutzfläche. Für Raumanforderungen von total 390m² Hauptnutzfläche ist der Standort projektbezogen noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass im Projekt ein Verbindungstrakt/Zwischentrakt zwischen bestehendem Hauptgebäude und Neubau konzipiert wird, in welchem auch Nutzungen untergebracht sind/werden können.

Zusammenstellung Hauptnutzflächen nach Hauptkategorien gemäss Beilage B8:

Raumbereich	Sollflächen (HNF) in m ²			
	Hauptgebäude	Neubau	Standort offen	Total
Ankunft/Empfang/Verwaltung	0	0	250	250
Hotelzimmer	782	900	0	1'682
Therapie und Beauty	318	0	0	318
Gastro	795	100	30	925
Aufenthalt	50	0	110	160
Spezialräume	69	0	0	69
Technische Räume und Lager	374	120	0	494
Total	2'387	1'120	390	3'897

5.7.1 Ankunft Empfang

Der Ankunftsraum mit der Lobby ist heute bereits ein wichtiger Ort. Die Sitzgelegenheiten werden von den Gästen auch tagsüber rege genutzt. Der Eingang der neuen Gesamtanlage soll somit grosszügig und attraktiv sein. Der Visionsgedanke soll bereits hier ein erstes Mal spürbar sein. Die bestehende Lage kann verändert werden (Hauptgebäude/Zwischentrakt/Neubau), es ist aber zu beachten, dass die Erschliessung und das Erreichen der beiden Gebäudetrakte gleichermassen gut funktionieren. Das Frontoffice muss zum Ankunftsraum abgetrennt sein, eine direkte Verbindung zu den Backoffices ist gewünscht. Der Gebäckstauraum ist zentral anzuordnen.

5.7.2 Gästezimmer

Das HKaS wird auch weiterhin den Standard Hotelleriesuisse 3* superior umsetzen (Beilage B7). Es wird gewünscht, dass im Neubau möglichst viele Zimmer mit Seeblick angeboten werden können. Angemessene Balkone sind anzubieten.

Die Anzahl der Bergzimmer ist so gering wie möglich zu halten. Bergzimmer werden in der Regel zu günstigeren Preisen angeboten. Im Neubau sind ausschliesslich Zweierzimmer anzubieten, jeweils mit Sitzgelegenheiten und kleinem Arbeitsplatz. Die Zimmer können in verschiedenen Grössen bzw. Preiskategorien eingeteilt werden. Im Projekt sind mögliche optionale Verbindungstüren anzudenken. Die Badezimmer sind grosszügig und behindertengerecht auszustatten. Doppellavabos sind nicht für alle Preiskategorien zwingend. Badewannen sind keine erforderlich. Eine Auseinandersetzung mit der Vision «Kuren pur am See» mit den Themen Wasser und Wellness in den Badezimmern wird durchaus gewünscht.

Rückwertig sind auf jedem Zimmergeschoss Betriebsräume an zentraler Lage anzuordnen (Wäsche-Umschlagslager, Putzraum, Etagenoffice).

5.7.3 Medical Center / Therapie

Die bestehenden Therapieräume im Hauptgebäude im Seegeschoss (Obergeschoss 1) sollen zu einem Medical Center aufgewertet werden mit folgenden Anforderungen: Ein ansprechender Anmelde- und Wartebereich ist neu anzubieten

- Die Therapieräume müssen grossmehrheitlich polyvalent nutzbar sein (für verschiedene Therapieformen)
- Der Trainings und Fitness Raum muss 24/7 zugänglich sein
- Der direkte Zugang zum Aussenraum ist wie bereits vorhanden aufrecht zu halten, da der Aussenraum und der Park in die Therapie einbezogen werden

5.7.4 Gastro/Seminar

Das bestehende Restaurant im Hauptgebäude soll erhalten bleiben. Aktuell fehlt ein Terrassenbereich. Mit dem Neubau des Gästehauses soll ein Vorschlag für einen Aussenbereich des Restaurants ausgearbeitet werden. Idealerweise kann diese auch vom Neubau und oder vom Aussenraum erschlossen werden.

Die Nähe zum See soll mit dem Neubau des Gästehauses präsent werden. Es ist ein Bistro mit kleiner Satellitenküche für Snacks und Barbetrieb mit attraktivem Aussensitzplatz zum See einzuplanen.

Die bestehende Küche mit den betrieblichen Nebenräumen bleibt bestehen und ist nicht Bestandteil der Aufgabenstellung. Aus Sicht der Logistik ist der Anbindung an die Restaurant-Terrasse und auch der Erschliessung des neuen Bistro im Neubau besonders Rechnung zu tragen.

5.7.5 Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume und -bereiche sind für die Gäste im Kurhaus von grosser Bedeutung, sind doch einige von ihnen in der Mobilität eingeschränkt und somit darauf angewiesen, in den Gebäuden und im Aussenraum attraktive Orte zu finden, in denen sie sich verweilen können. Ziel ist es, im gesamten Haus verschiedenen «Wohlfühl-Oasen» anzubieten, wo jeder individuell sein «Lieblingsplatz» finden kann. In der Regel sind offene und auch etwas belebte Raumbereiche beliebter als geschlossene Räume. Im Hauptgebäude besteht bereits ein Cheminée-Zimmer im obersten Geschoss. Folgende Themen sind im Projekt zu bearbeiten:

Bibliothek

Es ist ein grösserer Aufenthaltsbereich neu anzubieten. Er soll den Charakter einer Bibliothek haben, muss aber nicht ein ganz abgetrennter Raum sein.

Korridore

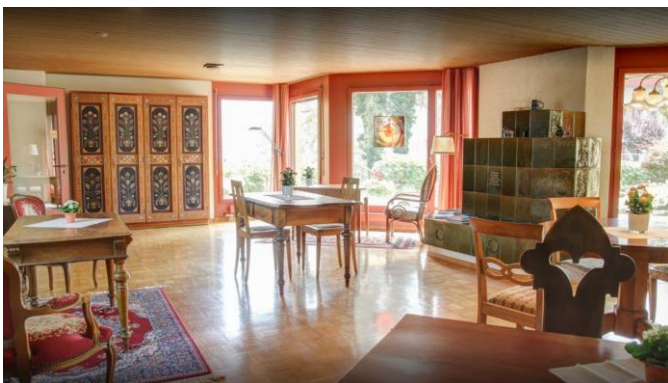
Diese sollen zum Flanieren (Vitrinen) und auch Verweilen einladen. Ausweitungen können wo strukturell richtig und räumlich spannend zu kleinen Aufenthaltsorten mit Sitzgelegenheiten werden.

Kapelle/Raum der Stille

Die bestehende Kapelle im Verbindungstrakt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Sollte es sich zeigen, dass zur Erlangung einer neuen optimalen Gesamtanlage der Standort der Kapelle suboptimal ist, kann diese an einem neuen Ort verschoben werden.

Stockmann-Stube

Im Zugangsgeschoss des bestehenden Gästehauses ist als Aufenthaltsraum die Stockmann-Stube eingerichtet; als «internes Denkmal». Sie erinnert an die Geschichte der Anlage und an die Familie Stockmann, welche sich stark für das Gesundheitswesen und die Wohlfahrt im Kanton Obwalden eingesetzt hat und finanziell die Anlage ermöglicht hat - und über den Stockmann Fonds immer noch Projekte unterstützt (vgl. dazu Kap. 1.1, Geschichte des Kurhauses). Ev. findet sich auch in der neuen Gesamtanlage ein Ort, an welchem diese Wertschätzung der Geschichte und Förderer kommuniziert werden kann. Es steht den Teams frei den Raum zu erhalten oder neu zu interpretieren. Die Einrichtung (Mobiliar) muss nicht erhalten bleiben. Einzig die Balken im Bistro und der Kachelofen haben einen gewissen ideellen Wert.



5.7.6 Spezialräume

Gemäss Raumprogramm. Diese sind grundsätzlich bestehend und nicht Bestandteil der Projektbearbeitung. Was fehlt ist ein Zimmer für die Nachtwache. Dieses ist im Hauptgebäude in der Nähe der Zimmer einzuplanen. Idealerweise sind von diesem Raum auch die Zimmer im Neubau über kurzen Weg erreichbar.

5.7.7 Nebenräume (Technische Räume, Lager, Ver- und Entsorgung)

Gemäss Raumprogramm. Diese sind grundsätzlich bestehend und nicht Bestandteil der Projektbearbeitung. Neue Etagenoffice und Wäschelager im Neubau siehe Punkt 5.7.2.

5.8 AUSSENRÄUME

Der bestehende Aussenraum soll erhalten bleiben und weiterhin die Qualitäten eines Parks mit hoher Aufenthaltsqualität aufweisen. Eingriffe und Veränderungen sind im Neubaubereich und im Rahmen der Erschliessung/Parkierung planerisch aufzuzeigen, ökonomische Lösungen in Bezug auf den Bestand wie auch die neuen Eingriffe sind zu suchen.

Generell ist auch das Angebot wie die Ausgestaltung des Aussenraums auf die neue Vision des Kurhauses künftig weiter zu entwickeln. Erste Ideen für attraktive Aufenthaltsbereich oder auch neue Nutzungen (z.B. Kneippgarten) können gerne im Sinne von Optionen eingebracht werden.

5.9 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Erschliessung:

Die heutige Erschliessung (Auto, Fussgänger, Velo) ist unbefriedigend und die Platzverhältnisse sind sehr eng. Die Teams erarbeiten einen Vorschlag, der die Verkehrswege vom motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr entflechtet. Es wird ein konkreter Vorschlag für die Optimierung der Erschliessung erwartet.

Die Erschliessung des Perimeters erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Wilerstrasse (Kantonsstrasse). Die Gemeinde Sarnen plant die Bushaltestelle in beide Fahrtrichtungen zu sanieren und plant mit der bestehenden Erschliessung des Perimeters.

Da die Senkrechtparkierung bei einem Neubau nicht mehr bewilligungsfähig ist, muss dies vorhandene Parkierung an der Wilerstrasse neu geregelt werden. Am nördlichen Perimeterrand ist dazu eine Ein- oder Ausfahrt möglich, um eine Vorfahrt/Parkierung anzuschliessen. Ein direktes Ausfahren aus der Parkierung auf die Kantonsstrasse ist nicht gestattet.

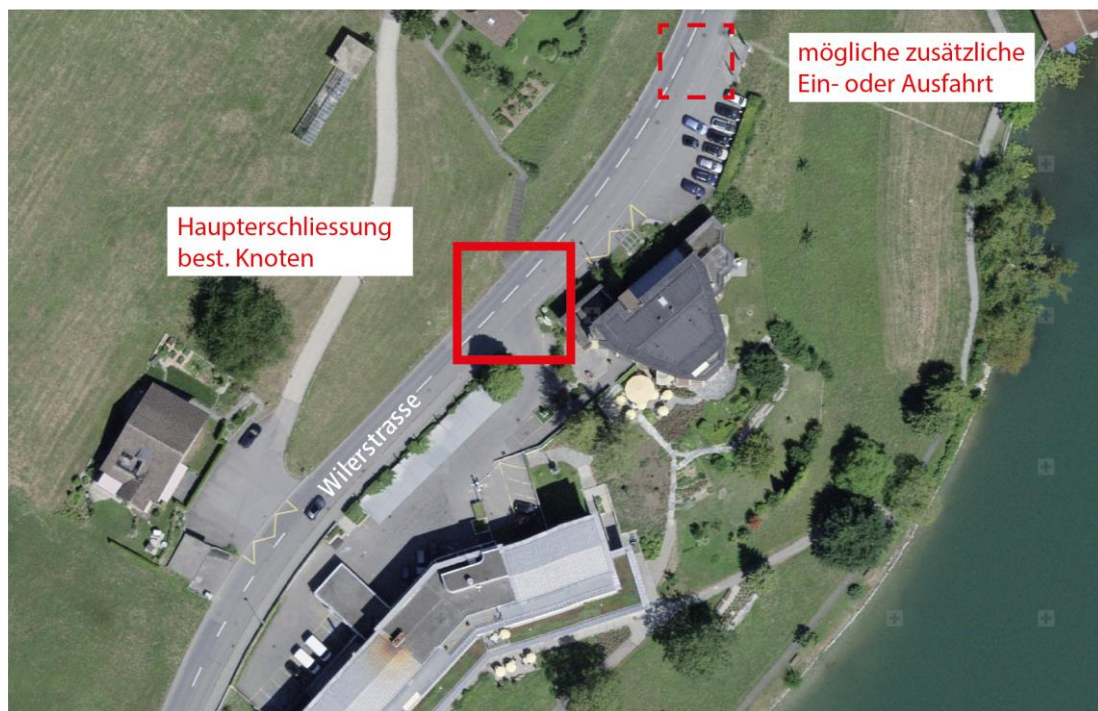


Abbildung 6: Erschliessungspunkte Projektperimeter

Parkierung:

Aufgrund der angestrebten betrieblichen Nutzung wurde eine Parkfeldberechnung gemäss VSS-Norm 40 281 erstellt. Folgende zu erstellende Anzahl Parkfelder wurden definiert und sind im Projekt nachzuweisen:

- Mitarbeiter / Besucher 50 Parkfelder
- zusätzliche temporär für Anlässe 12 Parkfelder

Die temporären Parkfelder sind für Anlässe oder Veranstaltungen gerechnet. Diese sollen auf einem Platz angeordnet werden, welcher im Normalfall anderweitig genutzt werden kann. Die Fahrzeuge dürfen dabei auch hintereinander aufgestellt werden. Ein unabhängiges Zu-/Wegfahren ist nicht notwendig.

Es sind 5 Elektroladestationen für Autos in der Planung zu berücksichtigen.

Die Parkfelder sind der VSS Norm 40 291a entsprechend zu planen (Komfortstufe B).

Carparkierung:

Für die Nutzung ist ein Carabstellplatz bereit zu stellen.

Veloabstellplätze:

Die Planung und Ausgestaltung der Abstellplätze haben den VSS-Normen 40 065 respektive 066 zu entsprechen.

Für Velos sind die folgende Anzahl an Abstellplätzen anzubieten:

- Kurzzeit (Aussen, ebenerdig) 12 Abstellplätze
- Langzeit (innen oder aussen, abgeschlossen) 23 Abstellplätze

Entsorgung:

Die Ver-/Entsorgung ist auf dem Grundstück zu gewährleisten (Anlieferung Hotel / Restaurant, Entsorgung, etc.).

Feuerwehruzufahrt:

Der Neubau ist gemäss der Weisung „Anforderung an den Zugang für die Feuerwehr“ zu planen.

(Siehe: https://www.sichere-sache.ch/application/files/7815/7901/4065/Weisung_Anforderung_an_den_Zugang_fuer_die_Feuerwehr_14.01.2020.pdf).

Öffentlicher Verkehr

An der Wilerstrasse befindet sich eine Bushaltestelle. Es ist von der Gemeinde Sarnen geplant diese weiter nach Westen zu verschieben. Der genaue Standort ist noch nicht bekannt und ist aktuell in Erarbeitung. Die bestehende Haltestelle Seite Kurhaus entfällt an der heutigen Stelle. Diese muss in der Planung nicht berücksichtigt werden.

Schiffahrt

Die Anlage ist ebenfalls per Schiff erreichbar. Die Anlegestelle befindet sich beim Bootshaus. Das Kursschiff MS Seestern verkehrt von April bis Ende Oktober und hält 3 Mal am Tag beim HKaS (siehe: <https://ms-seestern.ch/fahrplan/>).

5.10 WIRTSCHAFTLICHKEIT IN ERSTELLUNG UND BETRIEB / NACHHALTIGKEIT

Die Bauten und Anlagen müssen in einem nachhaltigen Sinne im Bau und in der Bewirtschaftung kostengünstig sein. Insbesondere optimierten Lebenszykluskosten wird grosse Wichtigkeit beigemessen. Die Bauten und Anlagen müssen hohe funktionale Anforderungen erfüllen. Betriebliche Abläufe müssen effizient organisiert werden.

5.11 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN

Die Behindertengerechtigkeit der Bauten und Anlagen ist zu gewährleisten (SIA 500).

6 WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 PLANUNGS- UND BAURECHT

6.1.1 Kantonaler Richtplan

Das HKaS steht innerhalb einer Inselbauzone zwischen Sarnen und Wilen. In der kantonalen Richtplankarte ist sie dem «Gebiet mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» zugewiesen. Der kantonale Richtplantext definiert solche Gebiete in den richtungsweisenden Festlegungen C1-3 und C2-4 als ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene (Klein-)Siedlungen, die sich häufig an landschaftlich exponierter oder in sensibler Umgebung befinden. Die Siedlung und Landschaft ist verstärkt als Einheit zu entwickeln und die Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzubetten. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist nicht möglich.

(Siehe Link: https://www.ow.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/?dienst_id=1527).

6.1.2 Bau- und Zonenreglement und Zonenplan

Zonenplan

Das HKaS befindet sich in der Spezialzone Bruderklausenhof (Sp-Br). Die Spezialzone bildet zusammen mit der Grünzone (GrZ) und der auf der anderen Strassenseite liegenden zweigeschossigen Wohnzone B (W2B) eine Inselbauzone. Bei der W2B Zone besteht eine Quartierplanpflicht.

Die Sp-Br ist umgeben von der Landwirtschaftszone und angrenzend an den die GrZ und den Sarnersee. Bauvorhaben in der angrenzenden Landwirtschaftszone müssen den besonderen Bauvorschriften des kantonalen Landschaftsschutzgebietes Gilgen-Kirchhofen Rechnung tragen.

Die Grünzone entlang des Seeufers mit der Gewässerraumfläche überlagert, was die baulichen Möglichkeiten der Grünzone einschränkt. Die rot schraffierte Fläche im See kennzeichnet die Archäologische Schutzzone siehe Kap. 6.3.



Abbildung 4: Zonenplan, Einwohnergemeinde Sarnen

Bau- und Zonenreglement Sarnen

Folgend Auszüge aus dem Bau- und Zonenreglement, die für die Parzelle relevant sind (siehe Beilage B4):

Art. 25 Spezialzone Bruderklausenhof, (HKaS) (Sp - Br)

1 In der Spezialzone Bruderklausenhof sind neben Bauten des Kurbetriebs und der Erholung auch Bauten für verwandte Nutzungen wie Gesundheitsvorsorge, Bildung, Wohnen mit Service oder Kliniken zulässig.

2 Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Abstände usw. legt der Einwohnergemeinderat auf Empfehlung des Fachgremiums nach Vorliegen eines Vorprojektes im Einzelfall fest. Die Kosten des Fachgremiums sind durch den Gesuchsteller zu tragen.

3 Der Eingliederung ins Landschaftsbild ist grosse Beachtung zu schenken. Der Einwohnergemeinderat legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diesbezügliche Auflagen fest.

Art. 27 Grünzonen (GrZ)

1 Die Grünzonen dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Freiflächen in Erholungs- und Schutzgebieten und der Wahrung schützenswerter Landschaftsbilder. Sie dienen insbesondere der Freihaltung von Aussichtspunkten, der Umgebung historischer Stätten und Bauten, von Grünanlagen und Grüngürtel im Bereich des Baugebietes sowie von offenen Gewässern, Quell- und Grundwasserschutzgebieten.

2 In den Grünzonen sind Hochbauten, Parkplätze und Lagerplätze nicht gestattet. Übrige bauliche Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Anlagen des Fuss- und Veloverkehrs sowie offene Gartenanlagen und Spielplätze sind gestattet. Im Bereich Stockenmatt sind in der Grünzone nördlich der Kurzzone auf der Parz. Nr. 4153 Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss BZR Art. 60, Abs. 2 zulässig.

6.2 RICHTPLAN FÜR DAS FUSSWEGNETZ

Der Fussweg entlang des Seeufers, welcher im kommunalen Verkehrsrichtplan der Einwohnergemeinde Sarnen vorgesehen ist, wurde bereits umgesetzt.

6.3 DENKMALSCHUTZ

Schutzobjekt Bruderklausenhof

Der auf der Parzelle 4425 befindende Bruderklausenhof ist ein geschütztes Kulturobjekt von regionaler Bedeutung. Das Inventarblatt des „Haus von Flüe“ befindet sich in der Beilage B6.

Denkmalschutzverordnung

Es sind die gesetzlichen Vorgaben des Umgebungsschutzes aus der Verordnung über den Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern (Denkmalschutzverordnung) einzuhalten:

Art. 3 Abs.3 Schutzkategorien (Denkmalschutzverordnung)

3 Als Umgebungsschutzgebiete werden jene an Schutzobjekte angrenzenden Gebietsteile bezeichnet, die optisch dem Schutzobjekt verbunden sind und dessen gesamte Wirkung sicherstellen.

Art. 12 Wirkung der Umgebungsschutzgebiete (Denkmalschutzverordnung)

1 Innerhalb des Umgebungsschutzgebietes sind Massnahmen an Bauten sowie im Freiraum so auszugestalten, dass keine Störung des betroffenen Schutzobjektes entsteht und dessen Ausstrahlung in seiner Wirkung erhalten und gefördert werden kann. Insbesondere in der Wahl von Form, Grösse und Proportion, Material, Farbe und Bepflanzung ist auf das Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.

Archäologische Schutzzone

Die rot schraffierte Fläche innerhalb des Sees kennzeichnet die Archäologische Schutzzone. Innerhalb dieser Fläche müssen die gesetzlichen Vorgaben des Art. 13 der Denkmalschutzverordnung erfüllt werden.

6.4 GEWÄSSERRAUM UND GEWÄSSERRAUMABSTAND

Entlang des Sarnersees gilt der in der Nutzungsplanung verankerte Gewässerraum. Innerhalb des Gewässerraumes gelten die gesetzlichen Festlegungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) und die Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Nur die Erstellung von standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen sind zulässig. Neue, privat genutzte Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind im Gewässerraum nicht erlaubt. Die rechtmässig erstellten und bestimmungsgemäss nutzbaren Anlagen im Gewässerraum sind gemäss Artikel 41c Absatz 2 GSchV in ihrem Bestand geschützt. Der Gewässerraum kann nur extensiv bewirtschaftet werden.

Der Kanton Obwalden besitzt keine zusätzliche Pufferregelung gegenüber dem Gewässerraum. Die Gewässerräume der beiden näher gelegenen Fliessgewässer Müliberggräbli und Gerengräbli tangieren den Perimeter des Kurhauses nicht.



6.5 GEOLOGIE

Es besteht kein geologischer Bericht. Dieser wird im Rahmen des Vorprojektes eingeholt.

6.6 ALTLASTEN

Es bestehen keine Altlasten innerhalb- oder in unmittelbarer Nähe des Perimeters.

7 SCHLUSSBESTIMMUNG UND GENEHMIGUNG

Das Programm ist für den Auftraggeber, die Teilnehmenden sowie das Beurteilungs- und Begleitgremium verbindlich.

Das vorliegende Programm wurde vom Beurteilungsgremium (in alphabetischer Reihenfolge) am 10.12.2020 genehmigt worden.

Bruno Abplanalp

Marie-Noëlle Adolph

Marie-Theres Caratsch

Fritz Erni

Dominic Haag-Walthert

Hanspeter Kiser

Tanja Temel

Roman Wüest