

## Offenes Verfahren

---

### Beschaffungsobjekt:

«Neubau Seniorenzentrum «Im Morgen» in Weiningen, Zürich»

### Dokument 11:

#### Plangrundlagen

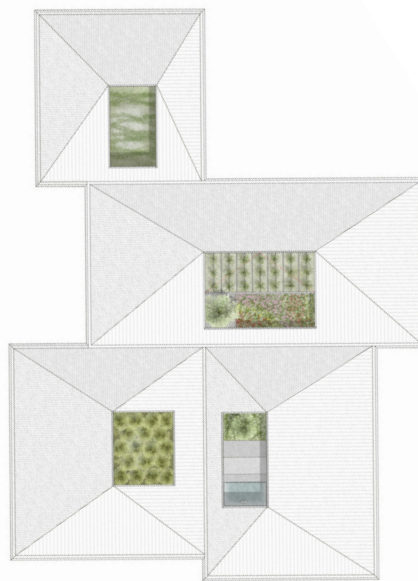
11.1 Konzept Architektur

11.2 Dossier Flächen

11.3 Ausschreibung Studienauftrag

### Firmenname Anbieter

.....



# TANGRAM

Seniorenzentrum „Im Morgen“ | Weiningen  
Dossier Überarbeitung Studienauftrag



**SENIORENZENTRUM „IM MORGEN“ WEININGEN**  
SUDIENAUFTRAG

ABGABEDOSSIER ÜBERARBEITUNGSPHASE

Auftraggeber

Zweckverband Seniorenzentrum „Im Morgen“, Weiningen  
Püntenstrasse 6 | 8104 Weiningen

Verfahrensbegleitung

Helbling Beratung + Bauplanung  
Hohlstrasse 614 | 8048 Zürich

ARCHITEKTUR

atelier ww Architekten SIA AG  
Asylstrasse 108 | CH-8032 Zürich  
Projektteam:  
Axel Beck, Michael Frey, Pol Mercadé, Irene Aguado Galaretta

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Maurus Schiefferli, Landschaftsarchitekt  
Käfiggässchen 10 | 3011 Bern  
Projektteam:  
Maurus Schifferli, Felix Hug, Melina Kistani

Zürich, Januar 2020

Seite 4

**PROJEKTTEAM**

•

Seite 6

**ENTWURFSKONZEPT**

•

Seite 16

**STÄDTEBAU | SETZUNG | AUSSENRAUM**

•

Seite 20

**GEBÄUDE- & BETRIEBSKONZEPT**

•

Seite 32

**FOKUS GEBÄUDEBEREICHE**

•

Seite 48

**ARCHITEKTUR & AUSDRUCK**

•

Seite 54

**ZU HAUSE**

•

Seite 56

**KENNWERTEERMITTLUNG DES FINANZBEDARFS**

•

Seite 58

**ANHANG | BRANDSCHUTZ, HLKS & ANLIEFERUNG**

PROJEKTTEAM

brandschutz  
abicht ag

landschaft  
maurus schifferli

architektur  
atelier ww

hlks  
abicht ag

tragwerk  
emch + berger

verkehr  
emch + berger

ARCHITEKTUR

Adresse  
Projektteam

mail  
tel

ATELIER WW ARCHITEKTEN SIA AG

Asylstrasse 108 | CH-8032 Zürich  
Axel Beck, Michael Frey, Pol Mercadè, Irene Aguado Galaretta, Thomas Huber  
Projektverantwortlich Axel Beck  
axel.beck@atelier-ww.ch  
+41 (0)44 388 6603

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Adresse  
Projektteam

mail  
tel

MAURUS SCHIFFERLI LANDSCHAFTSARCHITEKT

Käfiggässchen 10 | 3011 Bern  
Maurus Schifferli, Felix Hug, Melina Kistani  
Projektverantwortlich Maurus Schifferli  
ms@msbern.ch  
+41 (0)31 320 11 2

TRAGWERKSPLANUNG

Adresse  
Projektteam

mail  
tel

EMCH+BERGER AG BERN

Schlosslistrasse 23 | Postfach | CH-3001 Bern  
Daniel Bommer  
Projektverantwortlich Daniel Bommer  
Daniel.Bommer@emchberger.ch  
+41 (0)58 451 61 00

VERKEHRSPLANUNG

Adresse  
Projektteam

mail  
tel

EMCH+BERGER VERKEHRSPLANUNG AG

Schlosslistrasse 19 | Postfach | CH-3001 Bern  
Guido Rindsfuser  
Projektverantwortlich Guido Rindsfuser  
Guido.Rindsfueser@emchberger.ch  
+41 (0)58 451 72 51

HLKS-PLANUNG

Adresse  
Projektteam

mail  
tel

ABICHT ZÜRICH AG

Eggbühlstrasse 36, CH-8050 Zürich  
Matthias Mueller, Marco Frick  
Projektverantwortlich Matthias Mueller  
matthias.mueller@abicht.ch  
+41 (0)44 306 45 10

BRANDSCHUTZPLANUNG

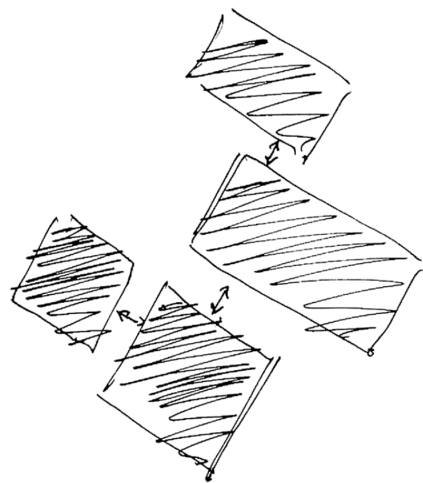
Adresse  
Projektteam

mail  
tel

ABICHT ZUG AG

Industriestrasse 55, CH-6300 Zug  
Beat Suter, Thomas Weber  
Projektverantwortlich Beat Suter  
beat.suter@abicht.ch  
+41 (0)41 768 30 59





## KONZEPT

„Das Dorf im Dorf - Das Haus im Haus“

Addition einzelner Gebäudevolumen

Klare Gliederung der Aussenräume

Schaffen identitärer Innenhöfe

Ein Haus im Park - ein Park für die Gemeinde

Eingliederung und Eigenständigkeit im Orte:

Schrägdächer, Holzschalung,

Mineralische Sockel

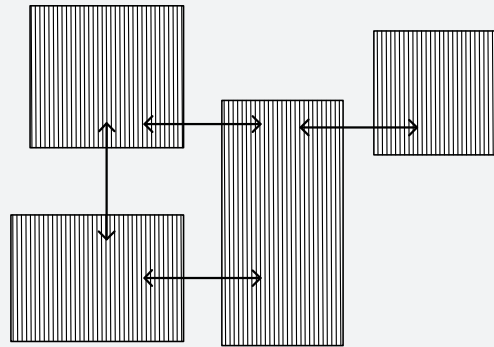




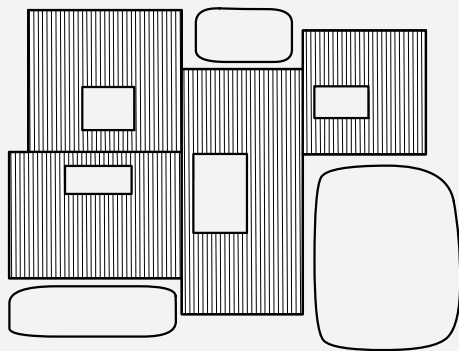




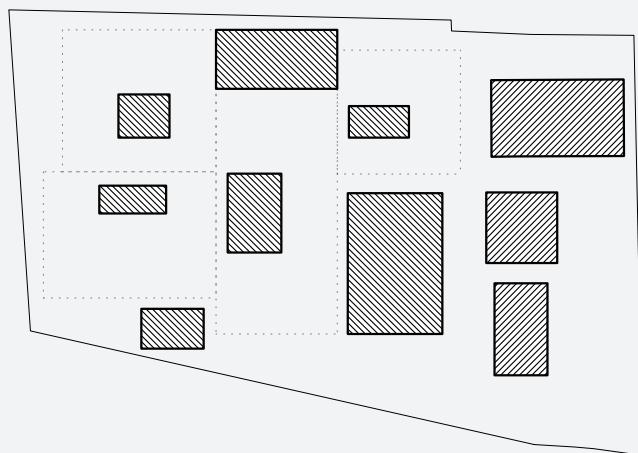
# FÜGUNG & GLIEDERUNG



Addition einzelner Gebäudekörper



Gliederung & Raumfassung durch Gebäudeensemble



Felder: Fortführen der Innenhöfe als Inversion im Aussenraum

## Städtebau & Architektur

### Das Dorf im Dorf – Das Haus im Haus

Der Entwurf greift die orts-eigenen räumlichen, typologischen, architektonischen und atmosphärischen Merkmale auf und verwebt diese mit den funktionalen und soziologischen Anforderungen der Aufgabenstellung zu einem Gebäude, welches neben einem Zentrum vor allem ein zu Hause für Senioren sein soll.

Dieses „Zu-Hause“ bedeutet für viele der Bewohner auf Grund ihrer Bewegungs-Einschränkungen auch gleichzeitig ihre neue Umgebung. Das Projekt greift den Gedanken des „Dorfes im Dorf“ auf. Prämisse ist, dass das Gebäude gross, aber nicht anonym ist, optimale Betriebsabläufe und hohe Lebensqualität, private Räume und Rückzugsmöglichkeiten schafft, sowie Orte der Erinnerung bietet.

### Cluster-Komposition - 4 Häuser – 4 Innenhöfe - 4 Aussenräume

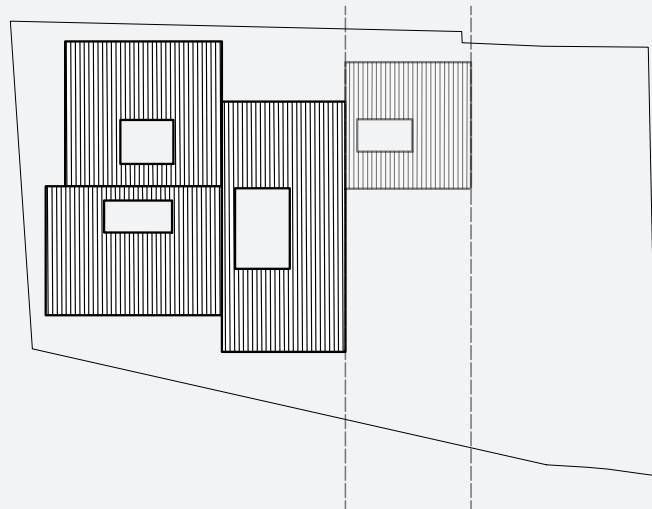
Das mehrfügige, dreigeschossige Gebäude ist im Südwesten der Parzelle positioniert und in einen grosszügigen, vorgelagerten Park eingebettet.

Eine Addition aus vier volumetrisch eigenständigen und zueinander versetzten Volumen formt die Figur. Als Negativ resultieren aus dieser Komposition Vor- und Rücksprünge und Raumentaschen, die die Anrainer-Funktionen wie Eingangssituation, Demenzgarten und Anlieferung aufnehmen. Die Ablesbarkeit der einzelnen Teilvolumen und Walmdach-Konfigurationen lässt den Gebäudekomplex in einen Dialog mit dem angrenzenden Siedlungskörper hinsichtlich Massstab, Gebäudelänge, und Typologie treten.

Vier Innenhöfe mit vier unterschiedlichen Identitäten gliedern das Innere jeder Gebäudeeinheit. Das Thema der subtrahierten Fläche des Patios wird im Aussenraum in Form von Feldern fortgeführt, so dass eine Korrelation zwischen Fläche und Volumen, Innen und Aussen hergestellt wird.

Erschliessung:

An zentraler Stelle mit vorgelagerter Vorfahrt, führt ein breiter Arkadengang zu dem zentral gelegenen Haupteingang. Hier soll man sitzen, schauen, sich begegnen und die Blicke in den Park schweifen lassen. Ein Rundweg führt um das Gebäude herum und schliesst an die zukünftigen Wegstrukturen im Süden an. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Püntenstrasse, sodass der Besucher- und Personalverkehr nicht durch den Park geführt, sondern am Eingang kanalisiert wird.



## ERSTELLUNG IN 3 PHASEN

Flexibilität in Planung, Zeit und Kosten

Erstellung und Bezug Neubau & verträgliche Erweiterung

Hoher Grad an Vorfabrikation möglich

### Phasenbeschreibung

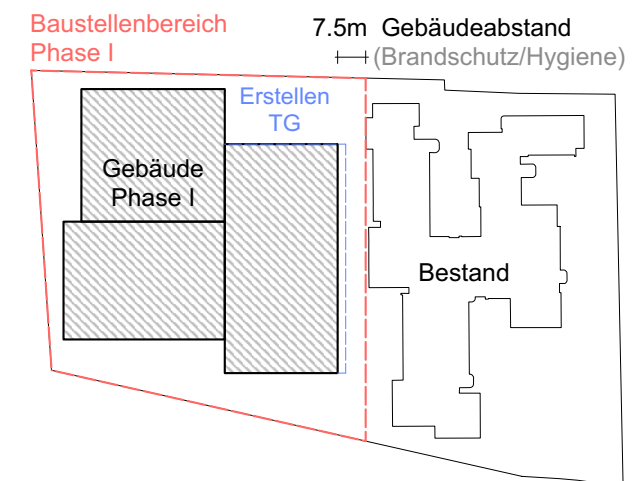
Die zeitverzögerte Erstellung als konzeptioneller Grundpfeiler:

Um die Gebäudekomposition grosszügig in den Park einzubetten und eindeutige Raumaschen zu schaffen, stützt sich das städtebauliche Konzept auf die Erstellung des Gebäudes in zwei Bauabschnittsphasen. In dem ersten Bauabschnitt wird der Hauptbau, bestehend aus einer Komposition drei ablesbarer Gebäudevolumen mit insgesamt 105 Pflegezimmern gebildet.

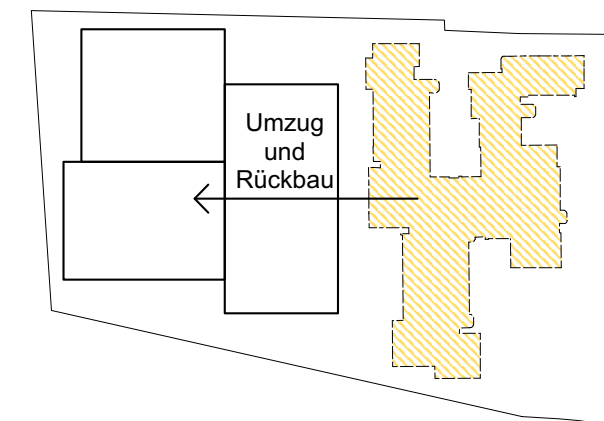
Ebenso wird die Tiefgarage in dieser Phase erstellt.

In einer Übergangsphase findet der Umzug der Bewohner und Mitarbeiter in das neue, autark funktionierende Gebäude statt.

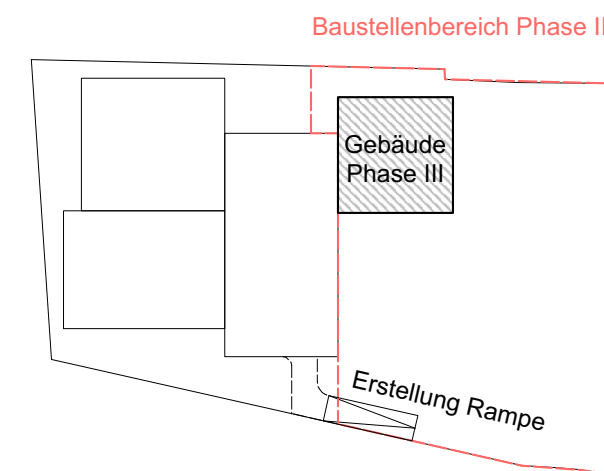
Nach erfolgtem Rückbau des Bestands, wird in einem zweiten Bauabschnitt der kleinere Erweiterungsbau ergänzt. Als reines „Bettenhaus“ mit 35 Zimmern weist dieser Gebäudebereich keine für den übrigen Bau notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen auf. Die Erstellungszeit kann durch Vorfabrikation und dem hohen repetitiven Anteil zeitlich effizient organisiert werden.



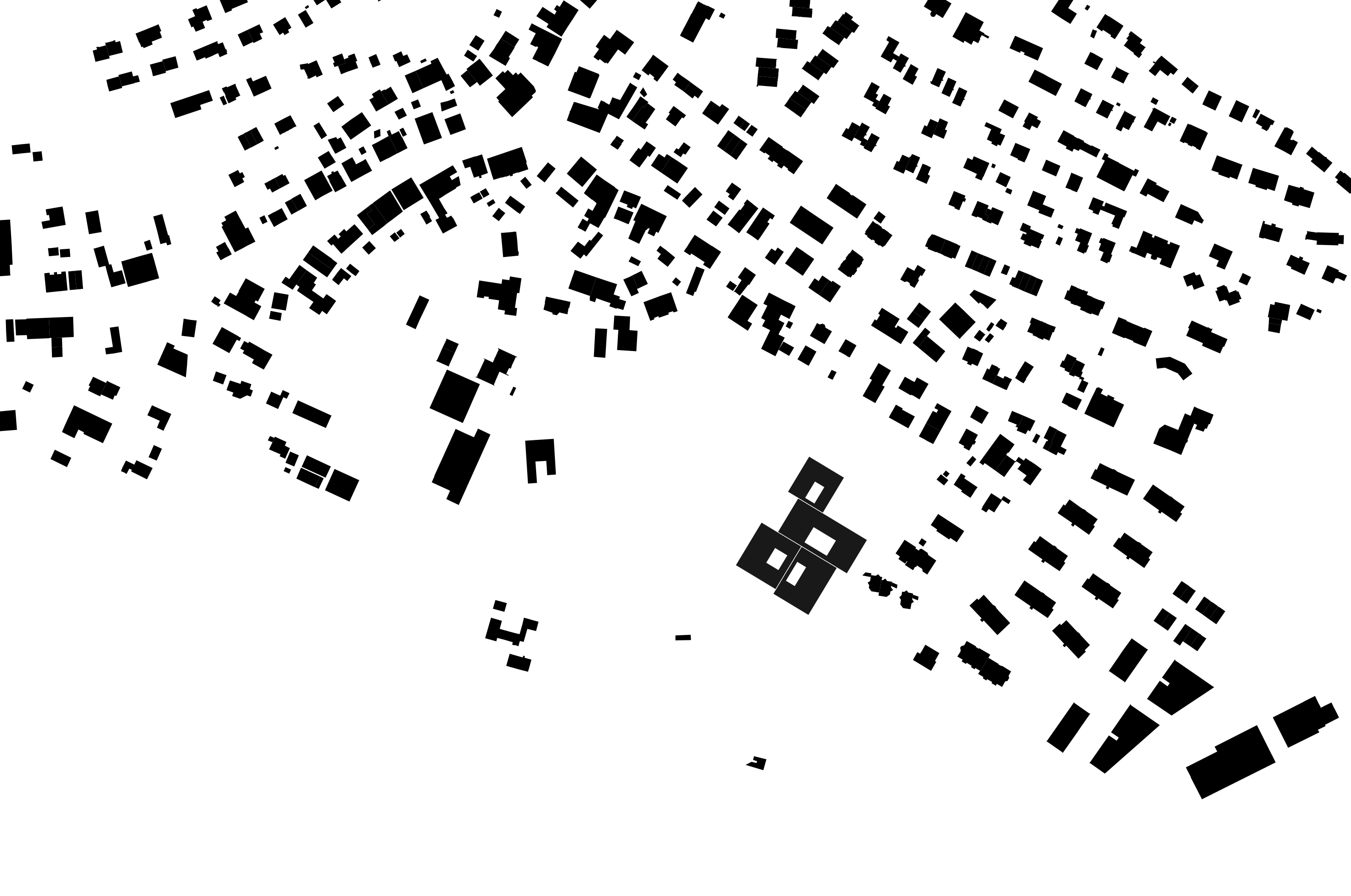
01 | Bauabschnittsphase 1 | Erstellen Gebäudebereich 1



02 | Übergangsphase | Umzug und Rückbau Bestand



03 | Bauabschnittsphase 2 | Erstellen Gebäudebereich 2











Konzeptskizze M. Schifferli | Feld - Hof - Raum - Garten

# AUSSEN & FREIRAUMKONZEPT

Monumentalisierte Landschaftsbilder

Sammlung von Gärten

## Aussen- & Freiraumkonzept

### Ausgangslage

Der Entwurf bildet eine gewachsene Sequenz zwischen Architektur und Freiraum, deren räumliche Wirkung man als eigen bezeichnen kann. Auch wenn sich dabei die Eigenart an der Form festmachen lässt, steht dahinter die Auseinandersetzung mit dem Gegenstand des Entwurfs jenseits der Form. Das Verhältnis von Programm und Ort, von Grossform und kleinteiligen Staffagebildern bestimmt hier die Aufgabe und somit die städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Konsequenzen. Die periferie Lage am Ende der Püntenstrasse, das leicht fallende Terrain, die anstehenden markanten Satteldächer im Umfeld und das Bauen in vorgezeichneten Etappen sind das Gedächtnis des Ortes. Der Ort soll neu gelesen werden, Raumsequenzen wollen gespielt, Blicke bebildert werden. Unsere Absicht ist es, ein weitläufiges Freiraumkonstrukt einzurichten, das die Wahrnehmung verändert und die Massstäblichkeit des Ortes weiterführt.

### Der würdevolle Auftritt mit Fügungen

Die Erschliessung und Adressierung des Hauptzugangs ist als Abfolge von Platz- und Parkierungsfläche mit unterschiedlichen Dichten und Atmosphären gedacht. Ein einheitlicher, mineralischer Bodenbelag (sandigbrauner Trassston) wirkt verbindend und bietet teppichartig eine Unterlage für den wirkungsvollen Auftritt. Die handwerkliche Machart, die autochthone Materialität und die Formatierung stehen emblematisch für den Geist des Dorfes und für die Systematik der neuen Architektur. Sie haucht dem Ort Leben und Wärme ein. Chaussierte Intarsien für spezifischen Nutzungen werden teppichartig eingelegt und zeichnen Orte und Eingänge aus. Ein Eichenclump markiert zusammen mit dem Brunnen den Zugangsplatz, schafft Identität und Eindeutigkeiten, steht sinnbildlich für Beständigkeit und Öffentlichkeit.

### Die Aura der präzisen Baumsetzungen als Artefakt

Einem Blaise Pascal zugeschriebener Duktus 'In einem Garten ging die Welt verloren, in einem Garten wurde sie erlöst' verweist allegorisch auf die Gärten Eden und Gezemaneh und schöpft somit Hoffnung auf eine friedlichere Welt. Eine Sammlung von innen und aussen liegenden Gärten mit unterschiedlichen Prägungen ist Ausgangslage, einen verwunschenen Ort, ein Stück Heimat für Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

Das präzise Bosketts mit Zitterpappeln und der umfriedete Pflanzgarten besetzen Kristallisationspunkte und fassen die wirkungsvolle Leere, stehen für die Inszenierung der der Totalen und die Staffellung der räumlichen Konfiguration der Hoffigur. Sie nehmen eine mögliche künftige räumliche Disposition vorweg, die mit einer möglichen Erweiterungsetappe eingerichtet werden kann.

Ein differenziertes Nebeneinander für Aufenthalts- und Nutzungsbedürfnisse entsteht, sei es für Bewohner oder Besucher – Gartenräume und Sequenzen werden Artefakt. Den Bewohnern werden Gartenflächen zu aktiven Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt. Ebenso stehen ein gemeinsamer Materialraum, ein Lagerkeller und eine kleine Atelier-Werkstatt zur Verfügung. Auch können Kleintiere wie Hühner oder Kaninchen vor Ort gehalten werden und bereichern das Kaleidoskop der Gärten und der Sinne. Werden die Pflanzflächen mal nicht von den Bewohnern genutzt, können diese temporär an interessierte Dorfbewohner vermietet werden. Die zusammenhängende Wiesen- und Obstanlage wird extensiv bewirtschaftet.

Die innen liegenden Gartenhöfe werden als wichtige wohngemeinschaftliche Räume ins Bewusstsein der Nutzer gerückt. Thematisch oszillieren sie zwischen Urwuchs und kontrollierter Wildnis, funktionieren als monumentalisierte Gartenbilder und sind Fixpunkte zur Orientierung.

Maurus Schifferli



# GEBÄUDE- & BETRIEBSKONZEPT

## Grundgliederung - Gebäudephysiognomie - Betriebskonzept



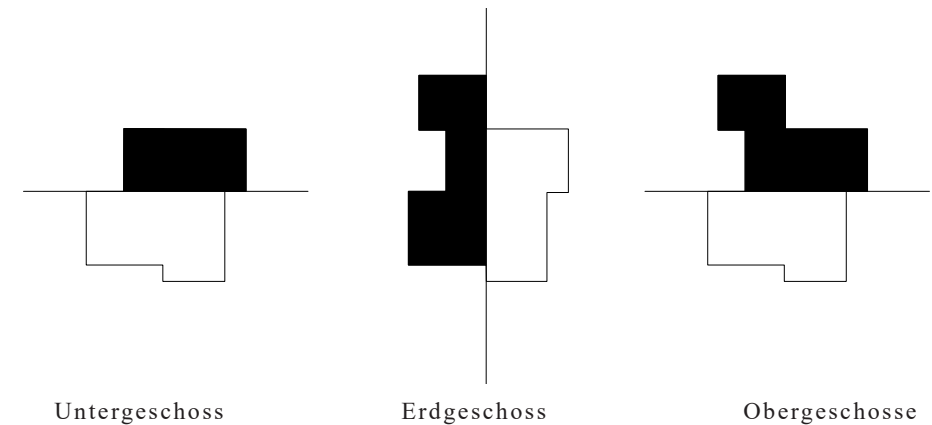
## Gebäudegrundgliederung & Innere Erschliessung

Im Kontrast zu dem äusseren, additiven Fügungsprinzip der Gebäudevolumen, basiert die innere Funktionsgliederung auf einem kreuzförmigen, unterteilenden Grundgedanken.

Eine zentrale Magistrale verläuft in der Gebäudemitte und verbindet den Haupteingang mit der mittig positionierten Vertikalerschliessung. Alle öffentlichen Funktionen wie Cafeteria, Restaurant, Kapelle, Aula, Verwaltung, etc. sind als räumliche Sequenz an dieser Magistralen angeschlossen. Das zentrale Treppenhaus bindet alle Wohnbereiche an, während lokale Fluchttreppenhäuser dezentral in den einzelnen Gebäudeteilen zu liegen kommen.

Während die Aufteilung der zwei gleichgrossen Wohnbereiche in den Obergeschossen in Querrichtung zur Magistralen verläuft, ist der Wohnbereich 5 (Demenz) im Erdgeschoss längs an diese angeschlossen. Die kreuzförmige Grundgliederung ermöglicht so eine klare und situationsabhängige Trennung dieses Wohnbereichs von den öffentlichen, angrenzenden Nutzungen.

Bei der Nutzungsverteilung wird darauf geachtet, dass die öffentlich zugänglichen Infrastrukturen in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen, lange Wege und Korridore vermieden werden, und eine konsequente, sichere Zonierung erfolgen kann.



### Öffentliche Nutzungen

Der äussere Eingangsraum der Piazza wird im Inneren als Raumkontinuum mit der Sequenz Cafe, Restaurant, Foyer und Aula fortgeführt und erweitert. All diese Bereiche können zueinander geöffnet und zusammengeschaltet werden, sodass multiple Nutzungsmöglichkeiten und eine hoher Grad an Flexibilität möglich ist.

### Wohnbereiche (OGs)

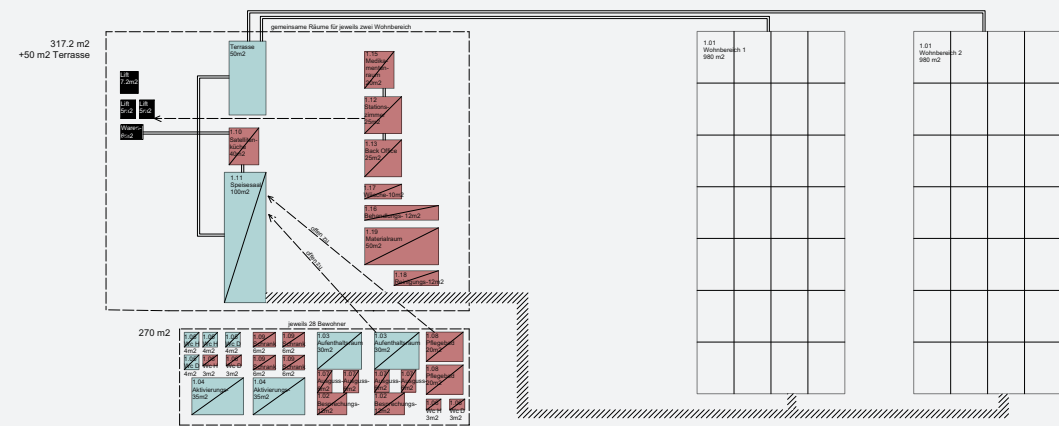
In der Gebäudemitte sind die gemeinsam genutzten Personalräume, Aufenthaltsräume, Küchen Speisesäle, Wäscheabwurf, etc. als Schnittstellenstrang zwischen den zwei Wohnbereichen angeordnet. Kurze Wege, Synergien im Betrieb, sowie effizienter Personaleinsatz und Übersichtlichkeit werden durch diesen Schnittstellenbereich ermöglicht.

### Anlieferung, Gastro, und Warenverteilung.

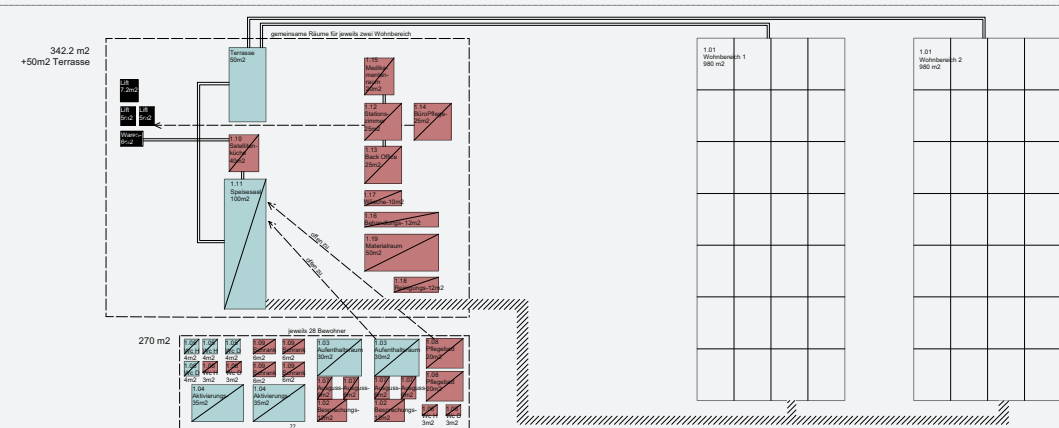
Die dienenden Bereiche der Anlieferung, der Logistik, Gastro und diverser Nebenräume sind räumlich und visuell von dem publikums-frequentierte Eingangsbereich abgesetzt.

Der zentrale und beidseitig andienbare Warenlift verbindet an geeigneter Stelle die diversen Nebennutzungen und Lagerräume mit der zentralen Anlieferung, dem Gastrobereich und den oberen Wohnbereichen. Auf kurzem und direktem Wege ist so die unkomplizierte Anlieferung der Kompetenzküchen, sowie der Wäscherei sichergestellt.

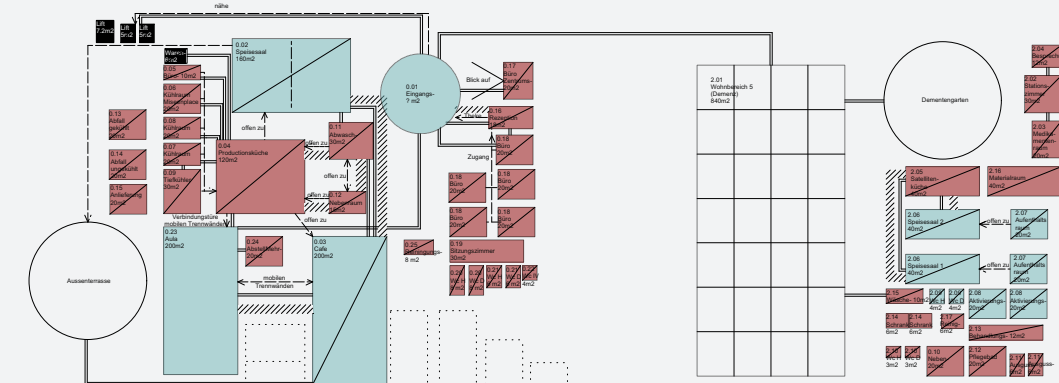




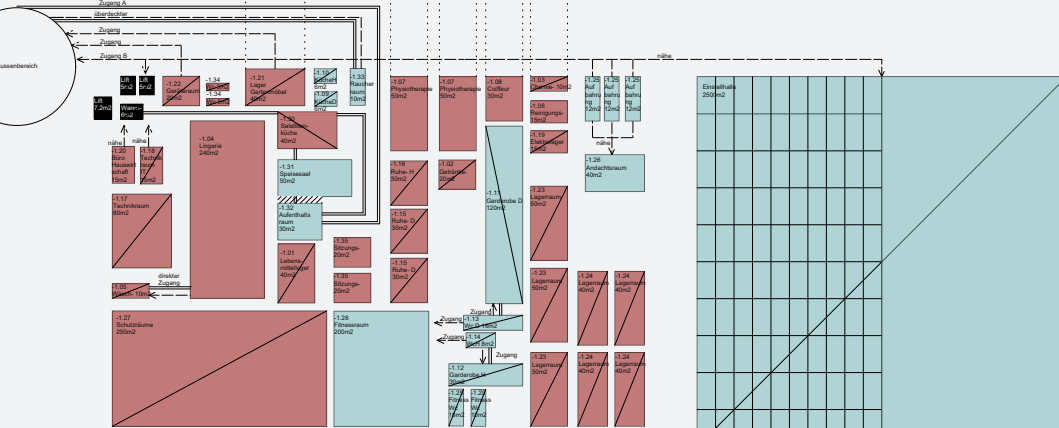
1.OG  
HNF = 2'557.2 m<sup>2</sup>  
GF (+30%) = ca. 3'325 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> = 3'375 m<sup>2</sup>



1.OG  
HNF = 2'572.2 m<sup>2</sup>  
GF (+30%) = 3'344 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> = ca. 3'394 m<sup>2</sup>

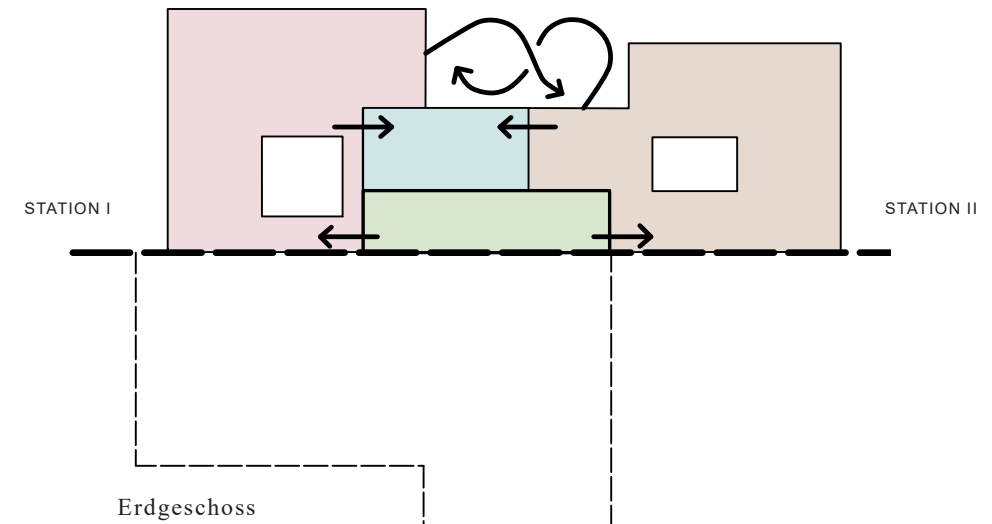


EG  
HNF = 2'384.2 m<sup>2</sup> + Eingang  
GF (+30%) = ca. 3'100 m<sup>2</sup> + Eingang



EG  
HNF = 4'521.4 m<sup>2</sup>  
GF (+30%) = ca. 5'878 m<sup>2</sup>

## RAUMPROGRAMM BETRIEBSKONZEPT



Obergeschoss





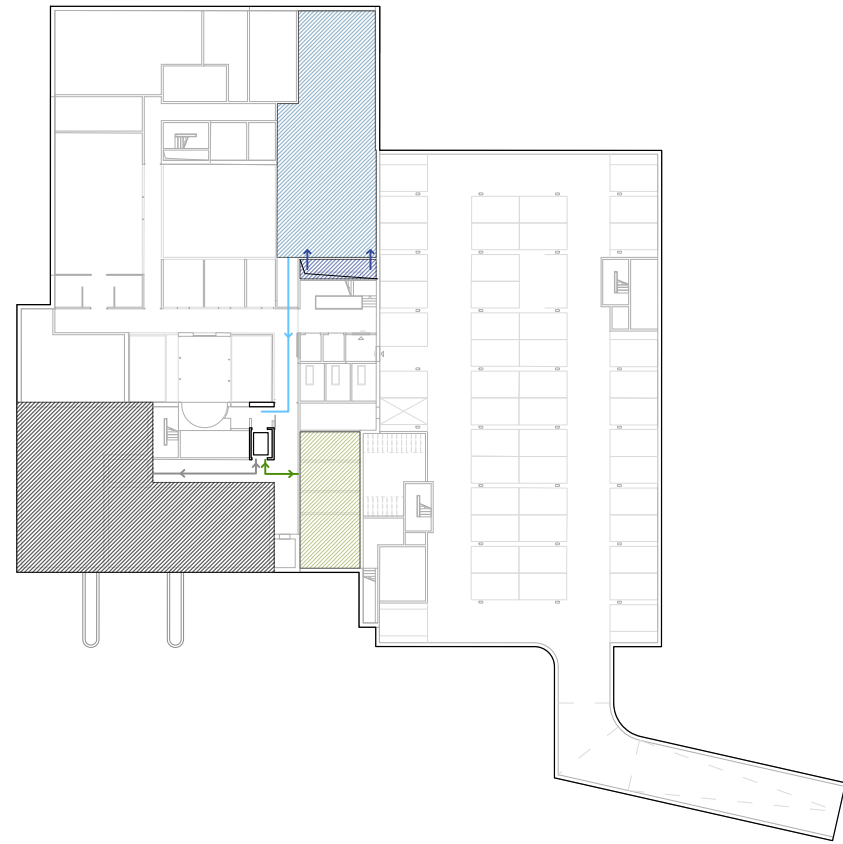




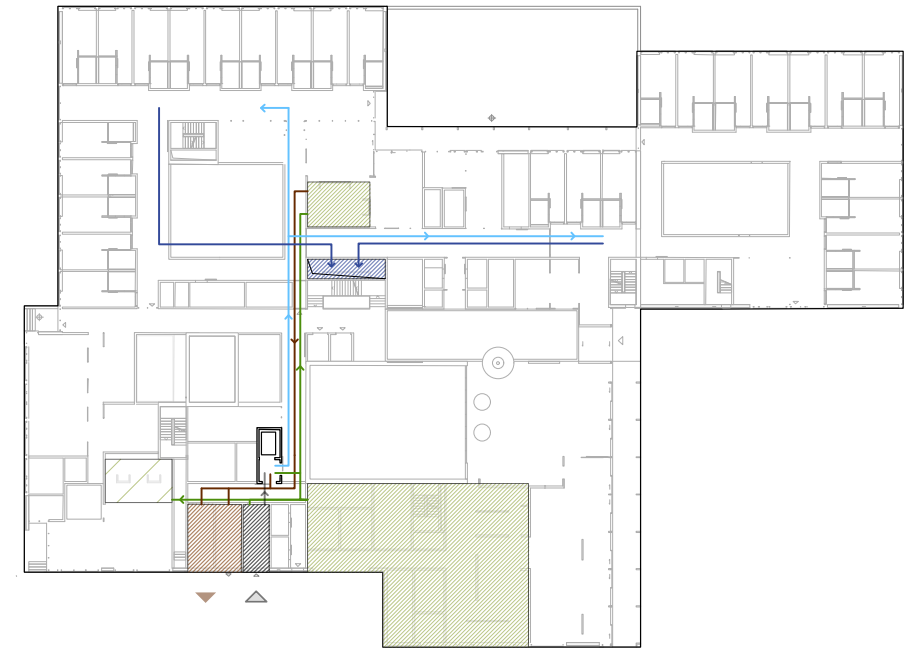




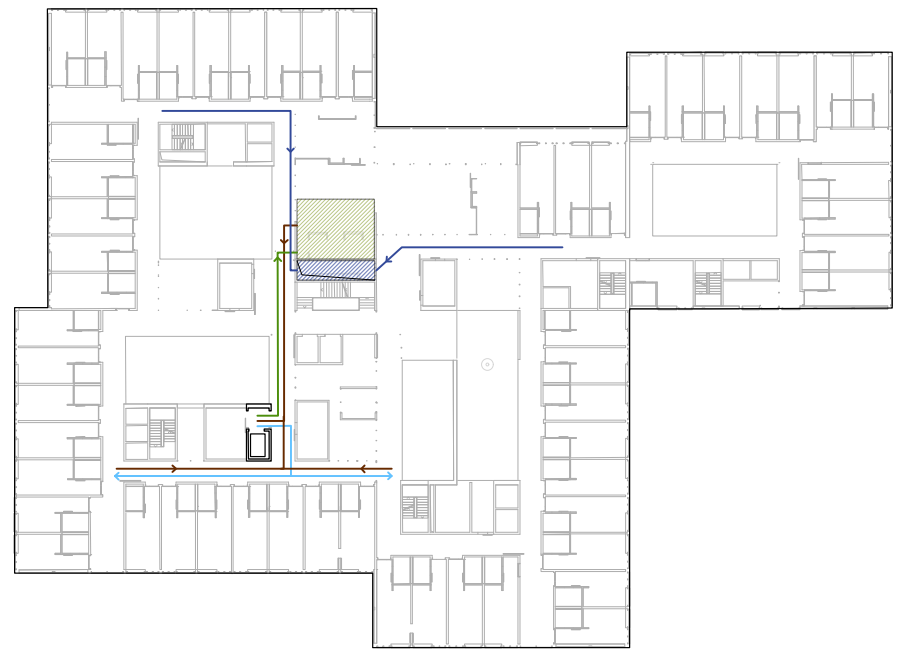
- SCHMUTZWÄSCHE
- FRISCHWÄSCHE
- VERPFLEGUNG  
(ZUBEREITUNG&VERTEILUNG)
- RÜCKFÜHRUNG ABFÄLLE
- WARENANLIEFERUNG



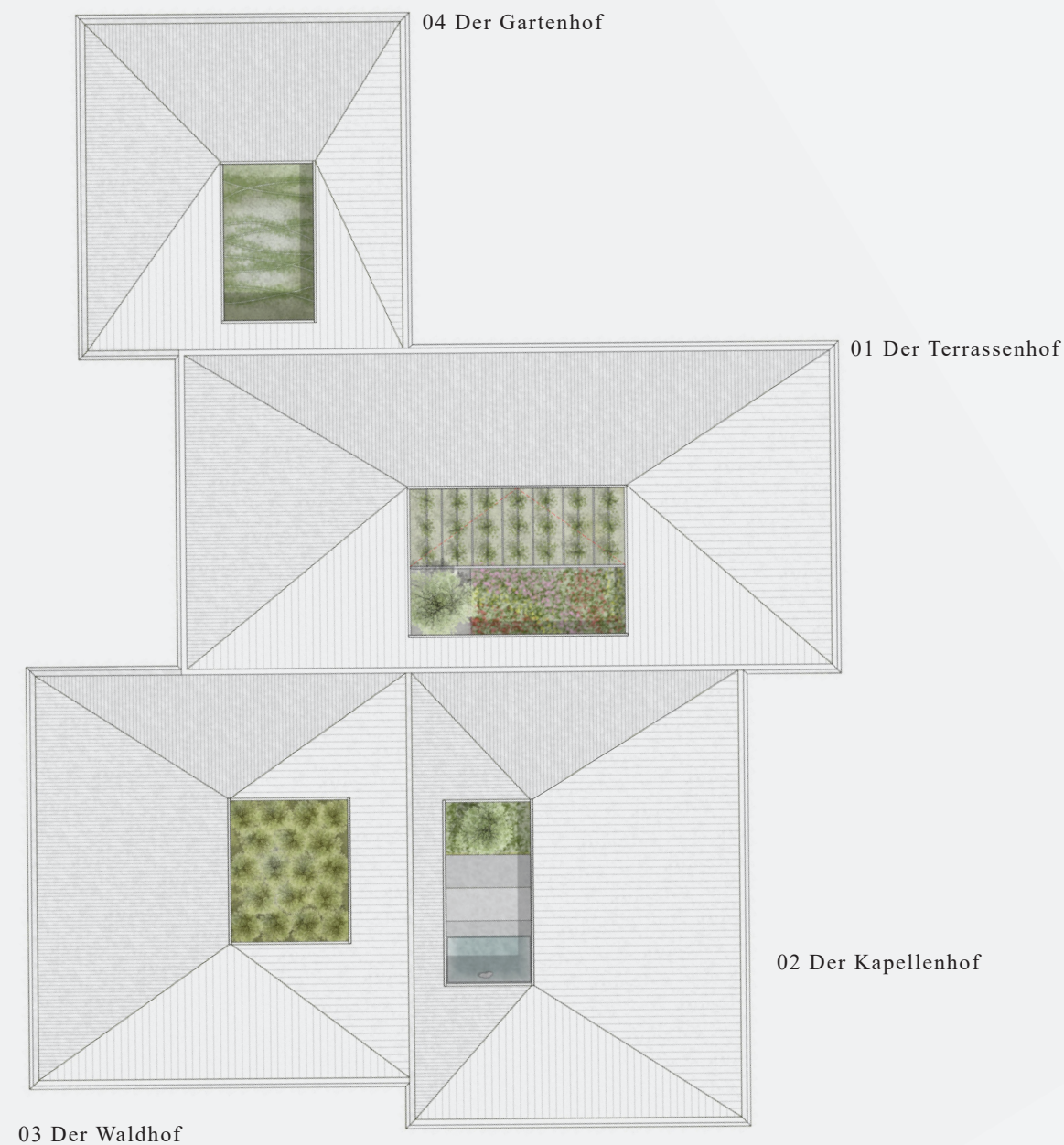
BETRIEBSABLÄUFE UG



BETRIEBSABLÄUFE EG



BETRIEBSABLÄUFE OG



## 4 Innenhöfe – 4 Atmosphären

Den vier Innenhöfen liegen unterschiedliche Themen zu Grunde, die in vielfachen atmosphärischen Qualitäten resultieren, und eigene Identitätsräume bilden.

### 01 Der Terrassenhof

Betritt man das Gebäude so befindet man sich geradezu in dem räumlichen Einzugsbereich des Terrassenhofs, der sich über das Foyer und das angrenzende Cafe erstreckt. Dieser Hof ist wie eine Lobby und gleicht als zentraler Ort einem Marktplatz. Er wird charakterisiert durch innen- und aussenräumliche Bereiche auf mehreren Etagen, die wie Terrassen in wechselwirkenden Blick- und Raumbeziehungen stehen. Grosse vertikale Rankgerüste im Cafebereich, begrünte Terrassen der Wohnbereiche im 1. Und 2. OG sind bereits vom Eingang her ersichtlich.

Erinnerungen an diesen Ort: Klaviermusik, Geschirr-Geräusche, Kaminfeuer

### 02 Der Kapellenhof

Dieser tiefe aussenräumliche Hof ist weniger frequentiert. Ersichtlich vom zentralen Treppenhaus kann man ihn bereits erahnen. In seiner Mitte, befindet sich die Kapelle als monolithischer Solitär. Ein Ort der Stille, der beidseitig zu den vorgelagerten Aussenräumen, einer Wasserfläche und einem Gedächtnisbaum geöffnet werden kann. Der hohe Kapellenraum mündet an seiner Stirnseite in eine niedrige Apsis.

Erinnerungen an diesen Ort: Stille, Baumrauschen, Wasserspiegelungen an der Decke, Eichenboden.

### 03 Der Waldhof

In Sichtweite vom Kapellenhof befindet sich der Waldhof. Ein ebenso tiefer Innenhof, der unter anderem der Belichtung der Nutzungseinheiten im UG dient.

Hochstämmige Nadelbäume, Kiefern, Farn-Büsche und Moosbedeckte Findlinge prägen den Raum.

Erinnerungen an diesen Ort: Kieferngeruch, Feuchte, dunkles Grün

### 04 Der Gartenhof

In diesen Hof kann man lediglich vom Wohnbereich (Demenz) eintreten. Die Türen öffnen sich zu einem kiesbedecktem Hof, Kübelpflanzen, hängenden Rankgewächse, Lichterketten und lockerer Bestuhlung.

Ein Ort der Nachbarschaftlichkeit. Ein Ort um herauszugehen, um einfach mal den Regen zu spüren.

Erinnerungen an diesen Ort: geöffnete Türen, Kiesgeräusch, Sommerregen





## ZOOM IN EINGANG | TERRASSENHOF

Entree | Lobby | Marktplatz

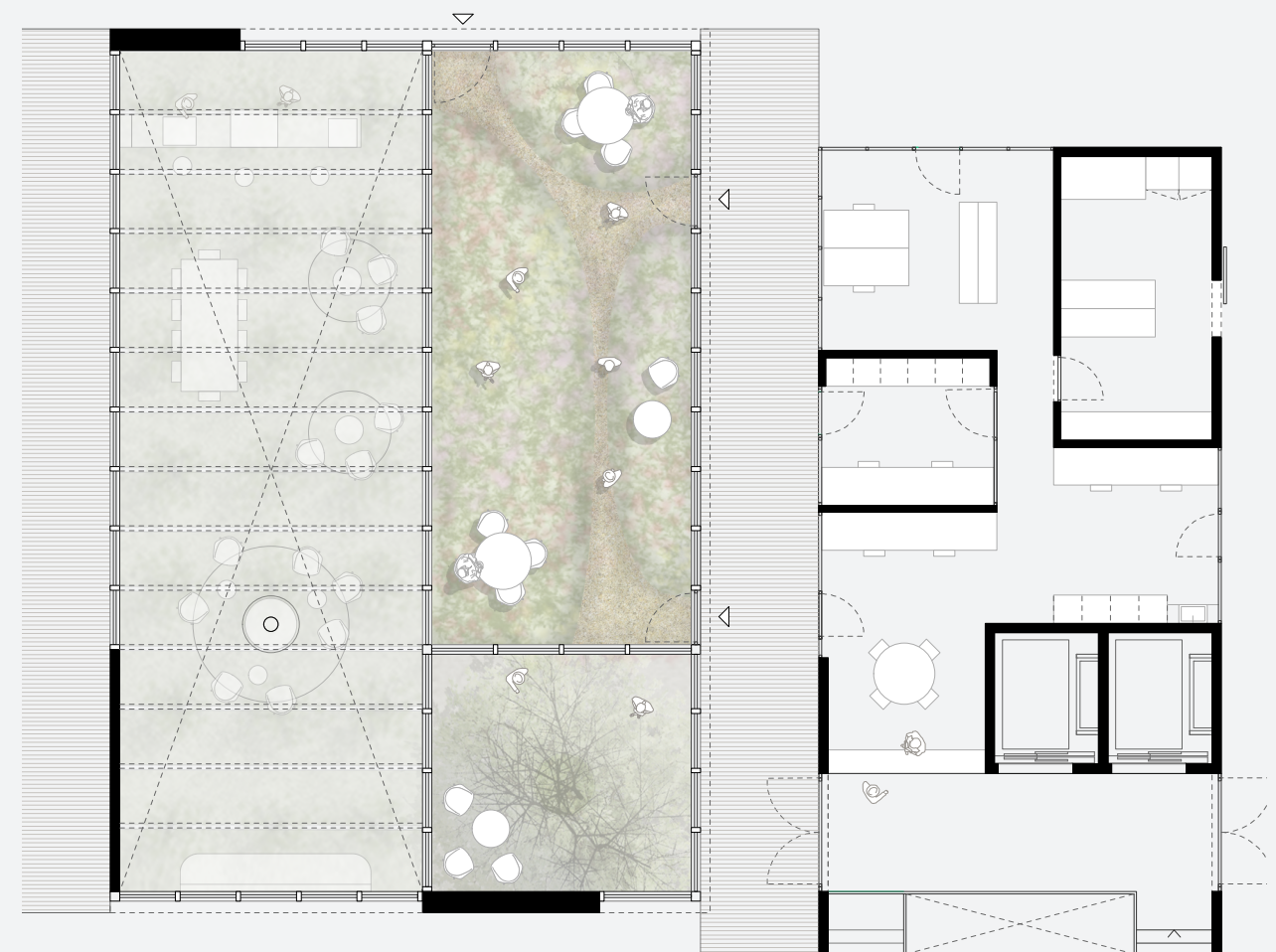
Cafe | Aula | Restaurant | Verwaltung

Blick - und Raumbeziehungen ins Zentrum

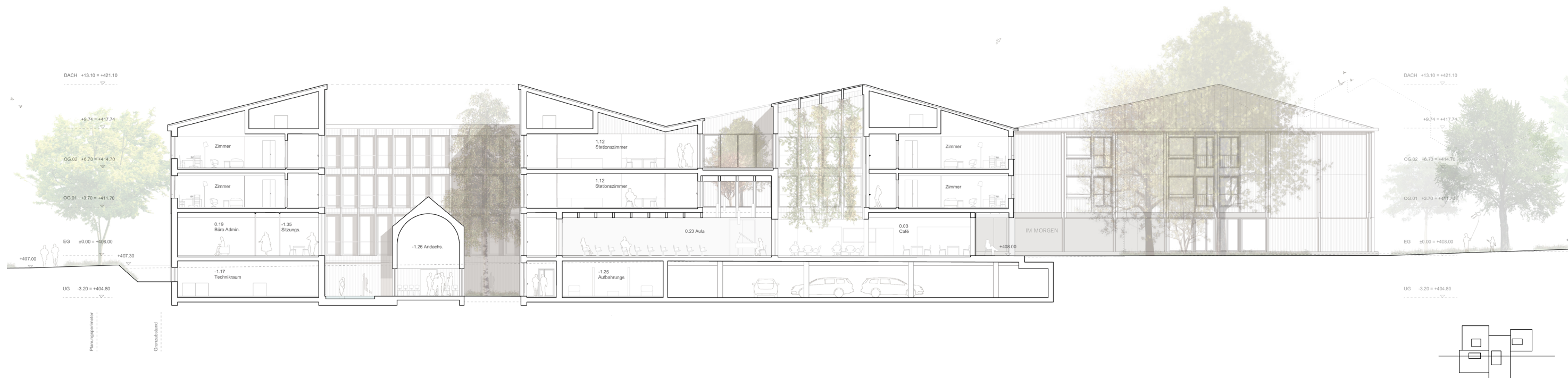
Vertikale Rankgerüste | begrünte Terrassen

Erinnerungen an diesem Ort:

Klaviermusik, Geschirr-Geräusche, Kaminfeuer







Längsschnitt | Eingangsbereich & Kapellenhof



Westfassade

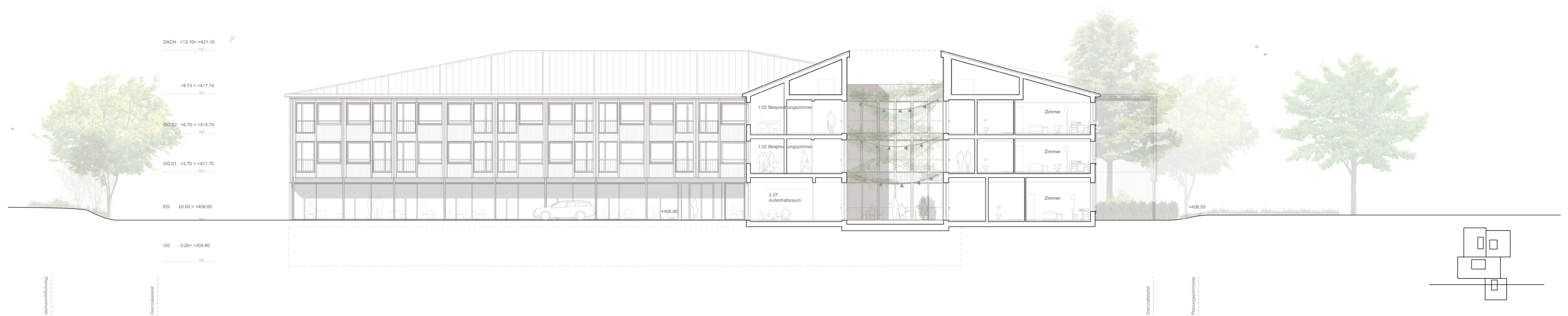
Raumabfolge von Aussen / Innen

Reichhaltige & diversifizierte Raumeindrücke

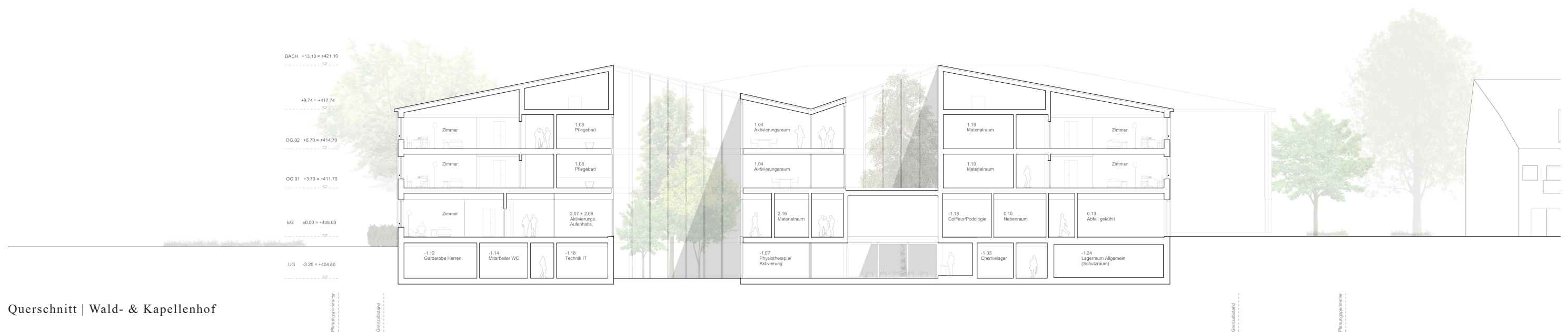
Durchblicke - Ein-Ausblicke

Nischen - Räume zum Verweilen

Hierarchisierung des Privaten in der Vertikalen



Querschnitt | Gartenhof und Nordfassade



Querschnitt | Wald- & Kapellenhof

Das Walmdach als Einheit mit dem Gebäudetypus

Ablesbarkeit der additiven Gebäudevolumen

Raumfassung durch Gebäudekörper - Intuitives „Begehen“





## ZOOM IN KAPELENNHOF

Archetyp Kapelle - Langbau mit Apsis

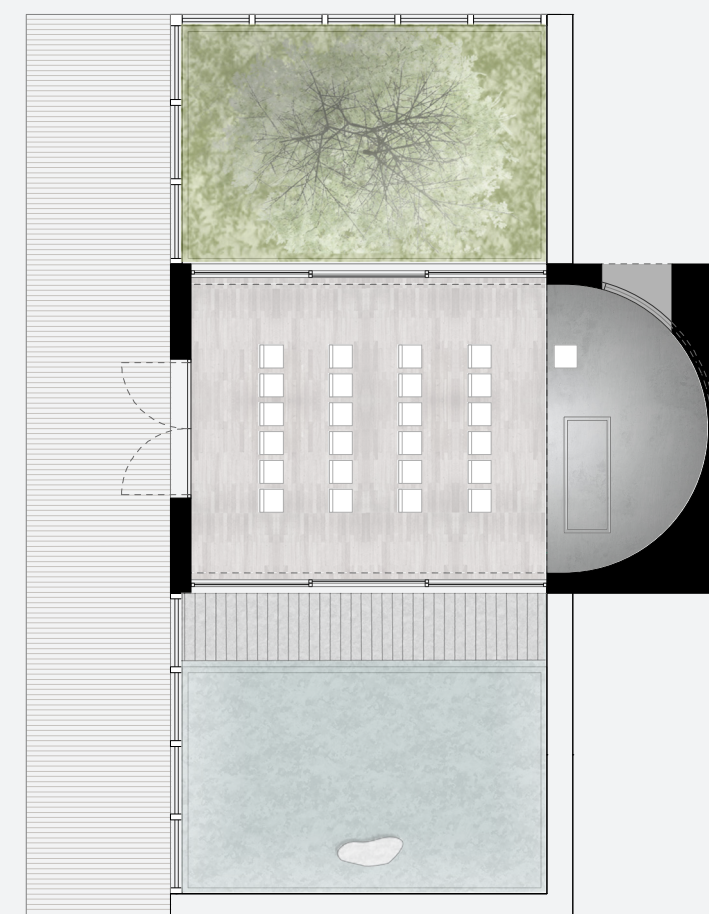
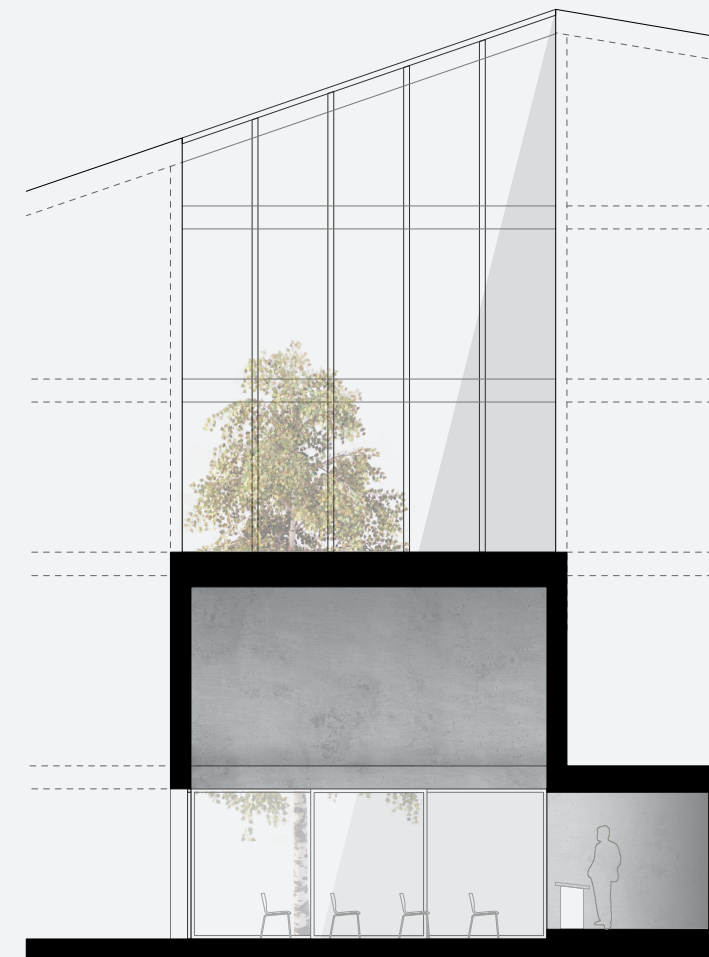
Monolithischer Solitär

zentrales Volumen - dezentrale - tiefe Lage

Kontemplative Dualität - Erde / Wasser

Erinnerungen an diesem Ort:

Baumrauschen - Wasserspiegelungen - Eichenboden

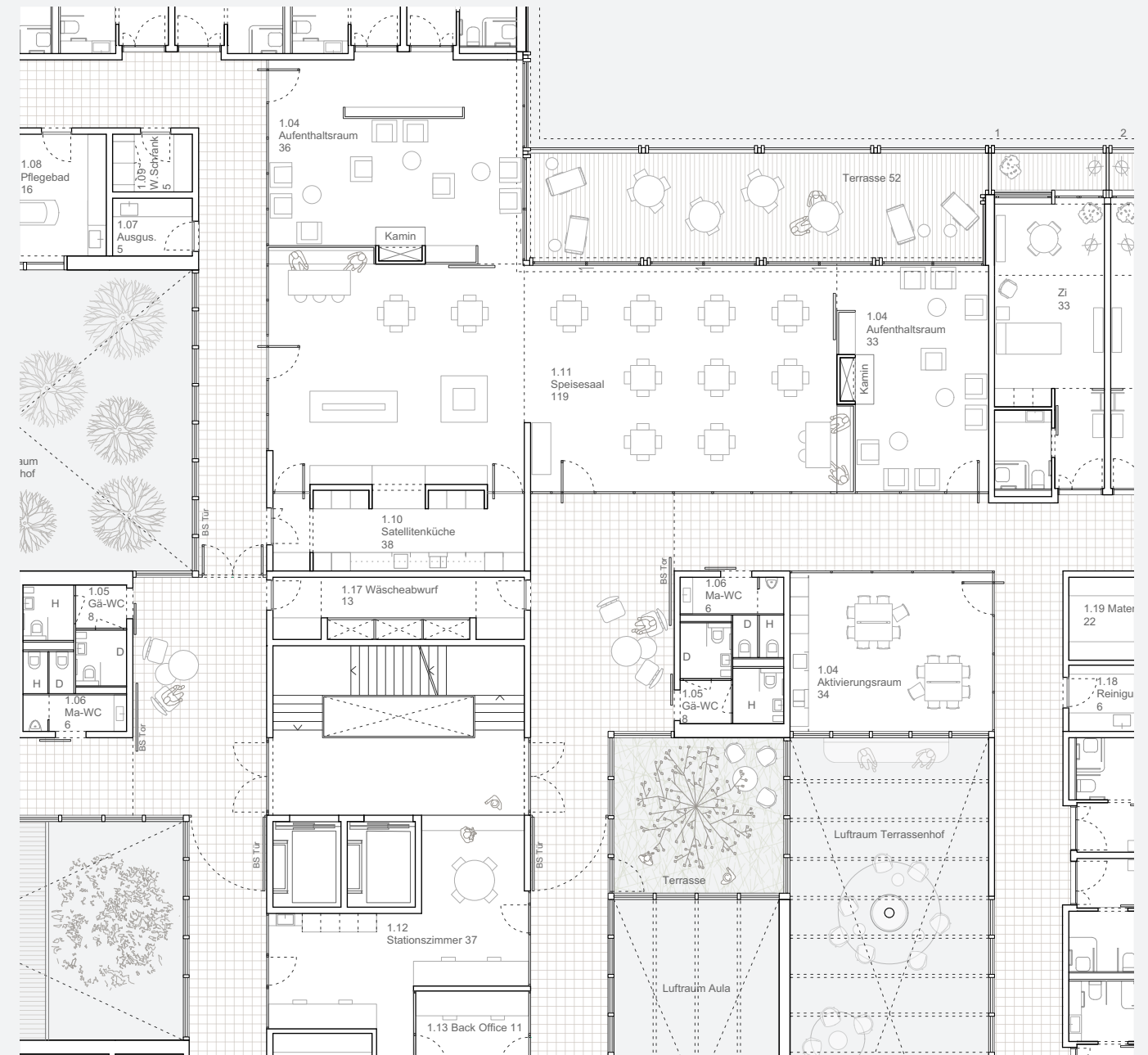




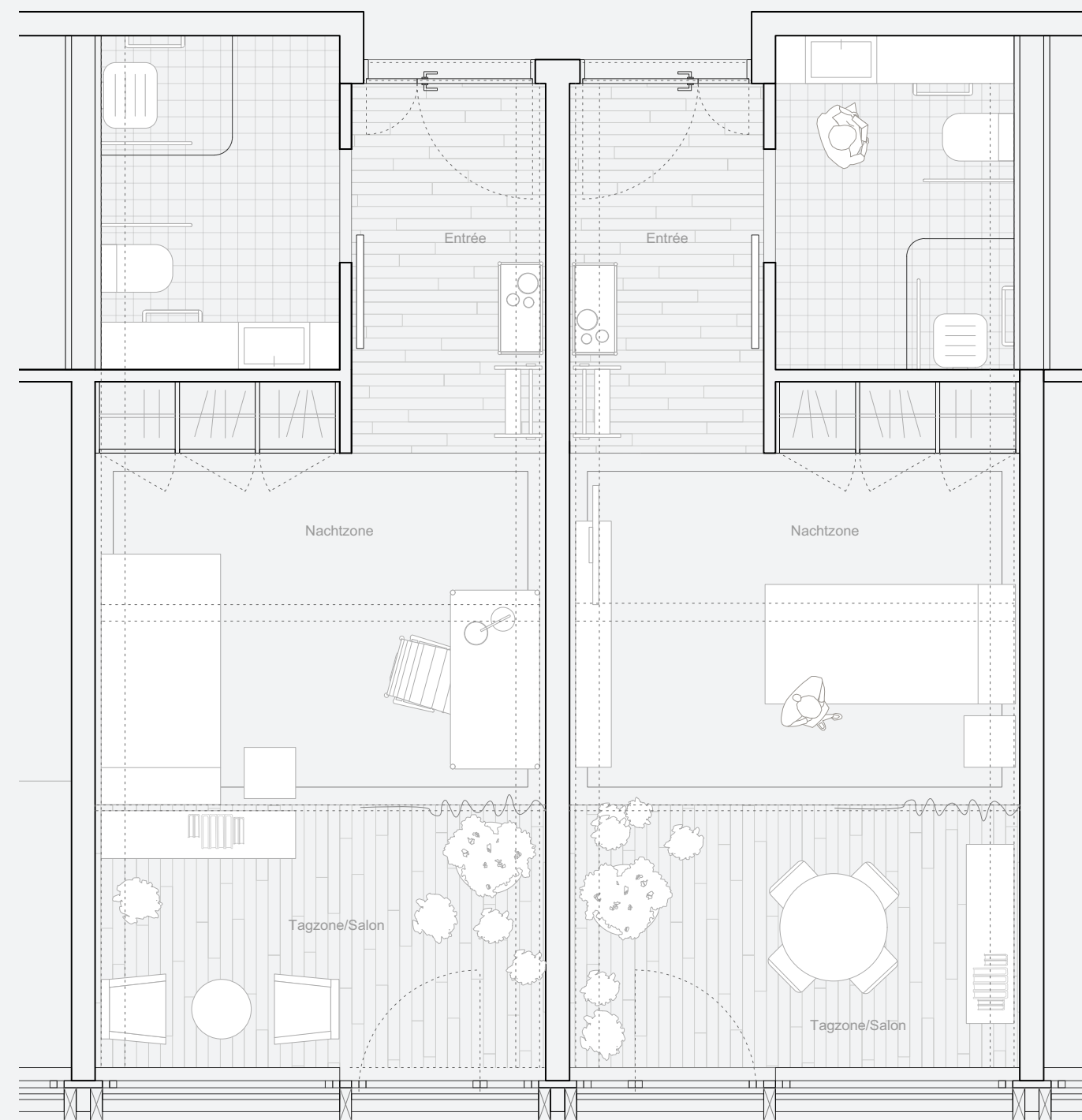
## ZOOM IN WOHNBEREICH

Schnittstelle - Raumkontinuum  
Speisesaal - Aufenthaltsraum - Innenhof  
Flanieren - Begegnen - Entspannen

Attribute:  
Weite Fensterflächen zur Aussen-Terrasse  
Cheminée-Kachelofen-Bereiche  
Sitzgruppen  
Holzmöbel - Bibliothek





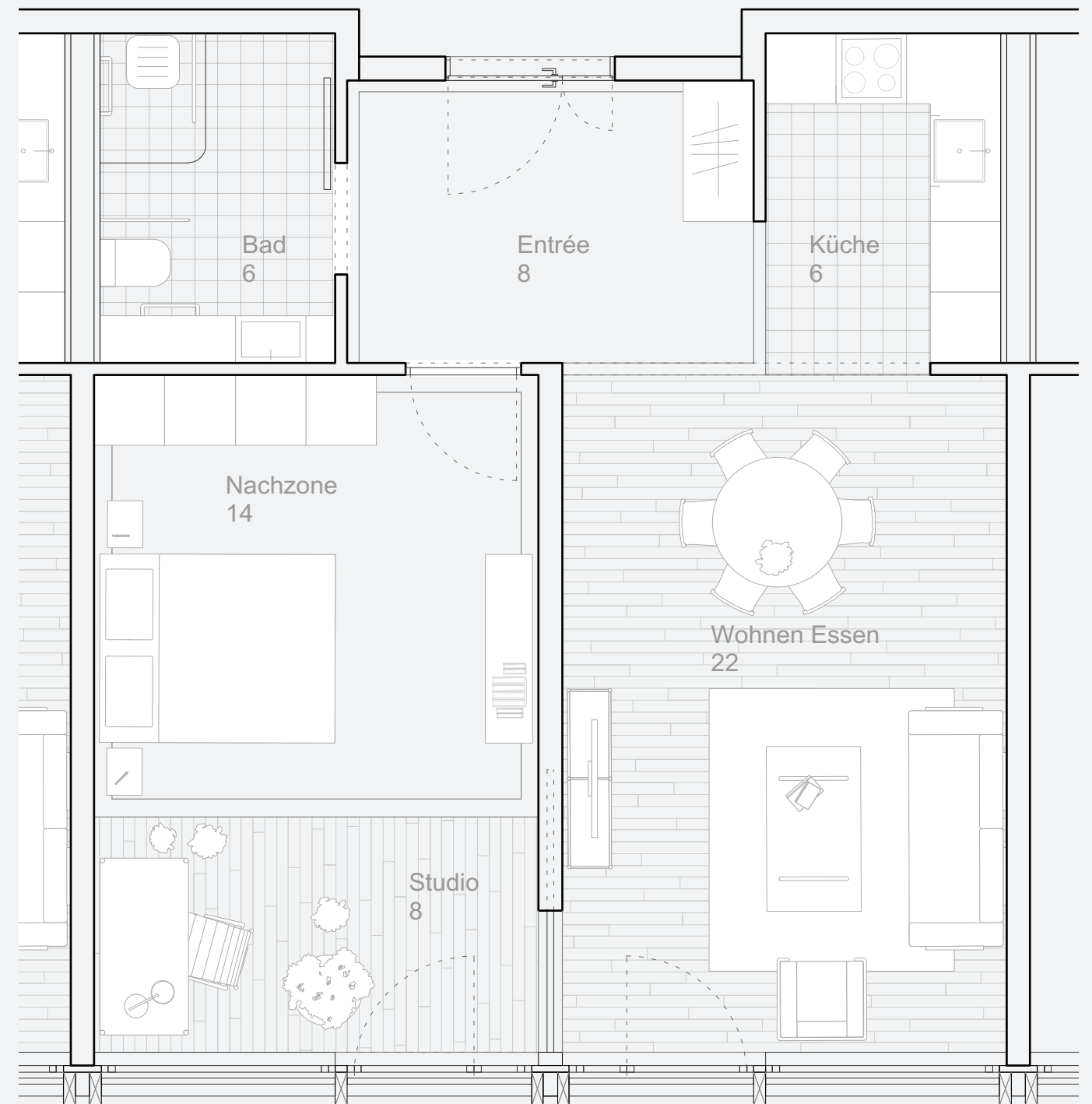






## ZOOM IN STUDIO-WOHNUNG

Einfache Umwandlung vom Standardzimmer  
Klare Raumzonierung in Tag- Nachtbereich  
Wohl proportioniertes Entree als Verteiler





## ARCHITEKTUR & AUSDRUCK

Der Kontext als Analogie und Vorbild

Feingliederiges hölzernes Gewand

Mineralische Sockelzonen aus Beton

Ein helles und freundliches Antlitz

Materialkanon:

Bronzefarbene Fenster, warmtöniges Textil,

Metalldach - patina-tragend

## Konstruktion Materialität & Ausdruck

Das architektonische Konzept orientiert sich ebenso wie die Setzung und das Volumen an Vorbildern und Analogien aus dem nahen und dörflichen Kontext. Der architektonische Ausdruck ist geprägt durch ein feingliedriges hölzernes Gewand, welches in den öffentlichen Sockel- und Eingangszonen durch mineralische Fassadenbereiche in Beton akzentuiert wird.

Die primäre Gliederung der Fassaden ist vertikal rhythmisiert, um so die einzelnen Zimmer adressierend und individualisierend ablesbar zu machen.

Das Gebäude hat ein helles und freundliches Antlitz, welches Bezug zu dem heutigen hellen Pflegeheim nimmt.

Die Fensterbereiche sind in Bronzetönen gefasst, der Sonnenschutz aus farbigem Textil. Ein Patina-freundliches Metalldach überzieht die monolithische Dachhaut.

Konstruktionstypologisch ist das Gebäude eine Hybridbau, welcher die Vorzüge der jeweiligen Konstruktionsart für sich in Anspruch nimmt.

Ein klassischer Skelettbau stellt das Grundgerüst des Tragwerks dar. Schlanke Stützenstellungen, sowie angemessene Spannweiten erlauben eine nachhaltige Flexibilität für zukünftige räumliche Veränderungen. Die Holzfassaden können als ganze Elemente in Ständerbauweise vorgefertigt und vor Ort montiert werden.

Fassaden und sämtliche Innenausbau-Elemente weisen einen hohen Wiederholungs- und Vorfertigungsgrad auf.



## SEMANTIK & MATERIALITÄT DES ORTES

gealterte Holzschalungen

Mineralische Sockelzonen

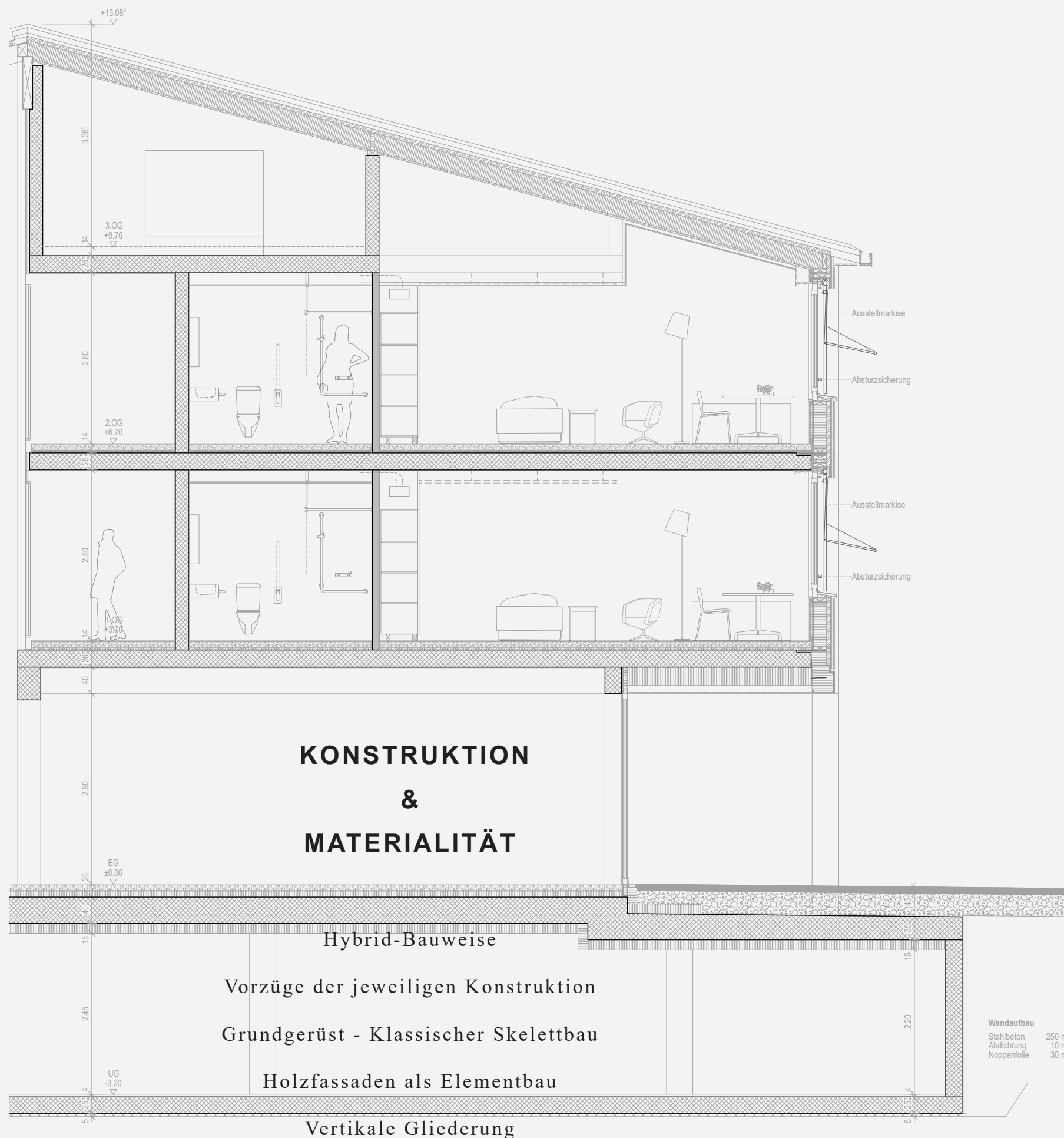
Backstein-Mauerwerk

Laibungs-Umfassungen

Schrägdächer & Dachgauben







Adressierung & Ablesbarkeit Zimmereinheiten







ZU HAUSE

IM MORGEN



Kennwerte Flächen & Volumen

● <b>Geschossfläche</b> (SIA416)	
GF - Geschossfläche unterirdisch	3631 m²
GF - UG	2'086 m²
GF - TG	1'545 m²
GF - Geschossfläche oberirdisch	11'574 m²
GF - EG	3'804 m²
GF - OG 1	3'716 m²
GF - OG 2	3'711 m²
GF - Dach	342 m²
TOTAL GF 15'205 m²	
● <b>Aussengeschossfläche</b> (SIA416)	
UG	136 m²
EG	198 m²
OG1	97 m²
OG2	139 m²
TOTAL AGF 570 m²	
● <b>GV Gebäudekubatur - Volumen</b> (SIA416)	
GV Unterirdisch	11'440 m³
GV Oberirdisch (EG - OG 2)	37'740 m³
GV Dachvolumen (aus 3D Volumenmodell berechnet)	6'181 m³
TOTAL GV 55'361m³	
ANTEIL GV unter Terrain	20.66%

A12220 Weiningen Seniorenzentrum Im Morgen

Erstellungskosten für Neubau  
Schätzung des Finanzbedarfs auf Basis überarbeiteter Studienauftrag  
(Genauigkeit +/- 25%)

16. Januar 2020 / auto

NEUBAU									
Parzellenfläche		GSF		m²	12'086				
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF		UF		m²	8'280				
Geschossfläche GF		m²		15'205		Volumen GV		m³	55'360
						davon unter Terrain		m³	11'440
Schätzung des Finanzbedarfes anhand überarbeiteten						Total		TCHF 46'257.2	
Schätzung des Finanzbedarfes anhand überarbeiteten Studienauftrag "TANGRAM", atelier ww, Stand 16.01.2020  Neubau für Tiefgarage / Pflegeheim / Umgebungsarbeiten  UG Parking und Nebenräume EG Allgemeine Räume 1OG Bewohnerzimmer, Allgemeine Räume 2OG Bewohnerzimmer, Allgemeine Räume DG Luftraum, Haustechnik						Total BKP 1		TCHF 2'950.0	6.40%
						Total BKP 2		TCHF 29'500.0	63.30%
						Total BKP 4		TCHF 1'950.0	4.20%
						Total BKP 5		TCHF 1'750.0	3.80%
						Total BKP 6		TCHF 6'800.0	14.60%
						Total BKP 1/2/4		TCHF 34'400.0	
						Total BKP 1-5		TCHF 36'150.0	
						Total BKP 1-6		TCHF 42'950.0	
						Total Mwst.		TCHF 3'307.2	7.70%
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (exkl. Mwst., exkl. Honorar)								TCHF 2'950.0	
Vorbereitungsarbeiten allgemein (inkl. Abbrucharbeiten Bestand)								TCHF 2'950.0	
BKP 2 Gebäudekosten (exkl. Mwst., exkl. Honorar)								TCHF 29'500.0	
Gebäude		Gesamt		GF	m²	15'205			TCHF 29'500.0
				GV	m³	55'360			
BKP 4 Umgebungsarbeiten (exkl. Mwst., exkl. Honorar)								TCHF 1'950.0	
Umgebung		Gesamt		BUF	m²	8'280			TCHF 1'950.0
BKP 5 Baunebenkosten (exkl. Mwst., exkl. Honorar)								TCHF 1'750.0	
alle Nebenkosten (v.BKP 1,2,4)		Gesamt						TCHF 1'750.0	
BKP 6 Honorare (exkl. Mwst)								TCHF 6'800.0	
Planerhonorare, approximativ		Gesamt, BKP 1/2/4						TCHF 6'800.0	
Mehrwertsteuer								TCHF 3'307.2	
Mehrwertsteuer, Stand 2020						7.7%			TCHF 3'307.2
Zu berücksichtigende Faktoren:									
- Die Schätzung erfolgt auf Basis des Wissenstandes aus dem Programm Studienauftrages - Die Schätzung erfolgt ohne Gewähr, da noch keine Auftragsverhältnis zugrunde liegt - Die Schätzung erfolgt an Anlehnung der Baukosten für das abgeschlossene Referenzprojekt "LAK Mauren" - Keine Altlasten berücksichtigt - Baubeschrieb mit der entsprechender Materialisierung muss mit der Bauherrschaft und den Architekten vorgängig gemeinsam erarbeitet werden. - kein geologisches Gutachten vorhanden; die Bodentragfähigkeit nicht abschliessend geklärt. - Es sind keinerlei spezielle Sicherungen und Ausbildungen von Baugruben untersucht und können daher nicht berücksichtigt werden. - allfällige Leitungsumlegungen der bestehenden Werkleitungen sind nicht eingerechnet.									
Grundlagen:									
- Überarbeitung Studienauftrag "TANGRAM" , atelier ww vom 16.01.2020									

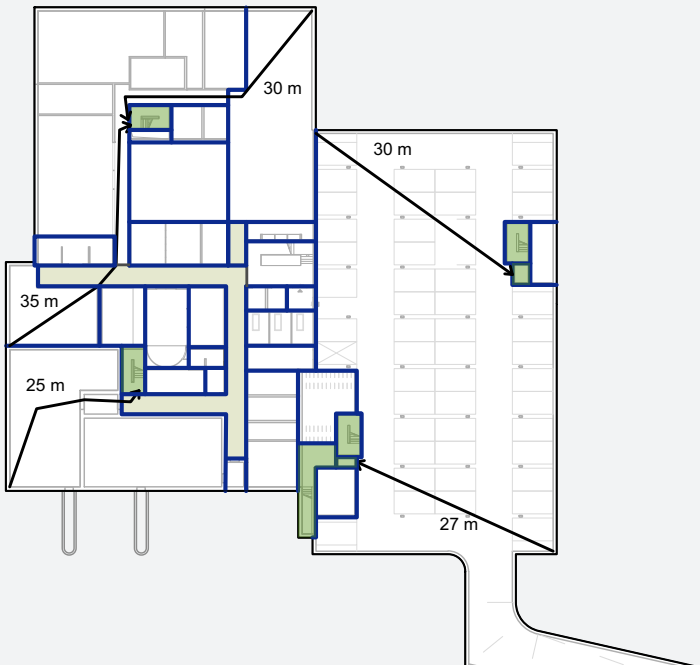
ANHANG  
BRANDSCHUTZ  
&  
FLUCHTWEGKONZEPT



FLUCHTWEGPLAN OG



FLUCHTWEGPLAN EG



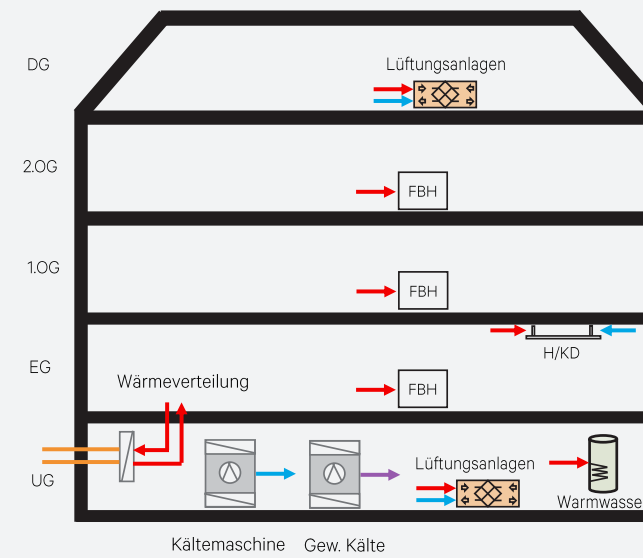
FLUCHTWEGPLAN UG

## ANHANG HLKS KONZEPT



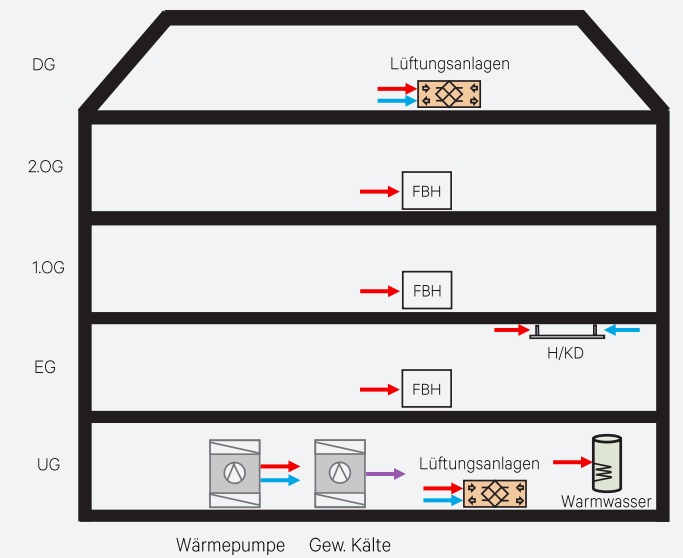
## Heizung / Kälte

Variante 1: Fernwärme Limeco / Kältemaschine



A12200 Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen

Variante 2: Sole/Wasser-Wärmepumpe



1. November 2019

Seite 2



## Heizung / Kälte

### Wärmeabgabesysteme

#### Heizung

- Lufterhitzer
- Fussbodenheizung (Wohnungen)
- Heizdecken (Büro, Sitzungszimmer, Cafeteria, Aula)
- Warmwasser

#### Kälte

- Luftkühler
- Kühldecken (Büro, Sitzungszimmer, Cafeteria, Aula)

#### Gewerbliche Kälte

- Tiefkühlräume

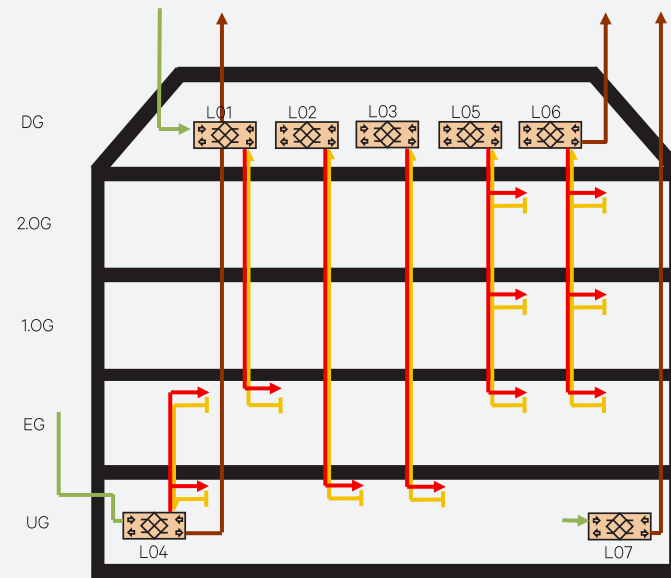
A12200 Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen

1. November 2019

Seite 3



## Lüftung



A12200 Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen

1. November 2019

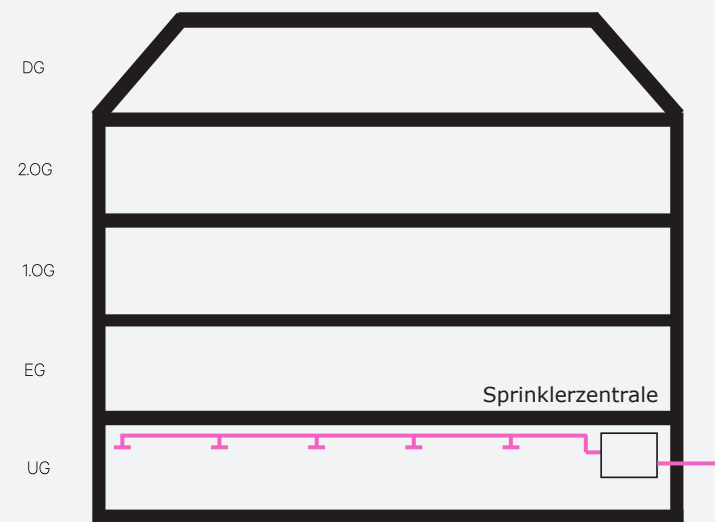
Seite 4

### Lüftungsanlagen

- L01 Produktionsküche EG
- L02 Lingerie
- L03 Fitness / Therapie / Garderoben
- L04 Lager- / Nebenräume
- L05 Satellitenküchen
- L06 Bewohnerzimmer
- L07 Einstellhalle
- L08 Schutzraumlüftung (bauseits)



## Sprinkler



A12200 Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen

1. November 2019

Seite 5

### Sprinkler

Die Einstellhalle ist mit einer Sprinkleranlage auszustatten. Alternativ kann eine maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlage (MRWA) eingesetzt werden.

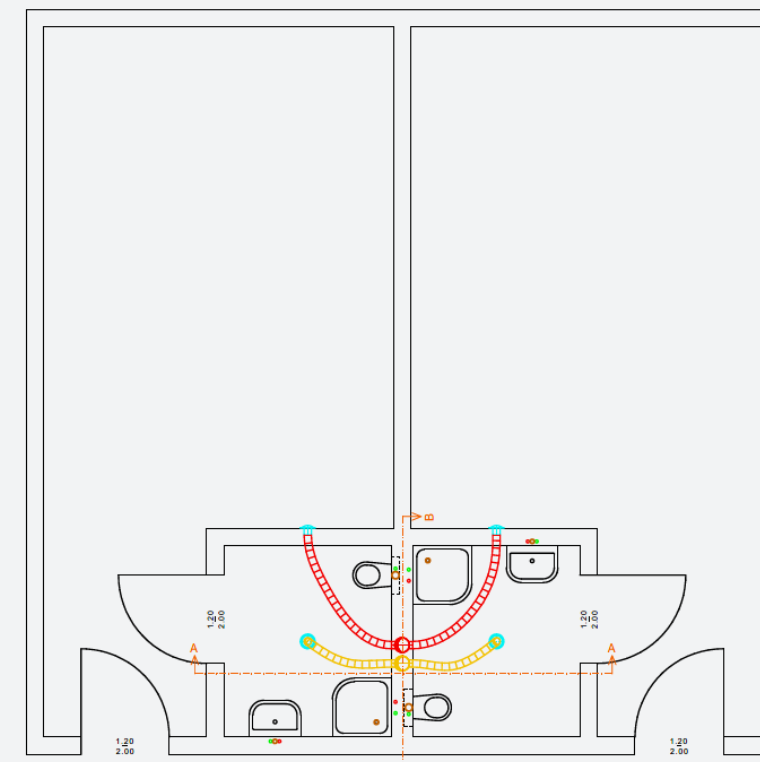
## 6 Medienverteilung und Erschliessung

Die vertikale Verteilung der Medien für die einzelnen Geschosse erfolgt über zentrale Steigschächte. Diese sind als einzelner Brandabschnitt zu behandeln und dementsprechend auszubilden. Die vertikalen Steigzonen verfügen über Revisionstüren, welche das Reinigen von Kanal- und Rohrsystemen ermöglichen. Ebenfalls ermöglichen die Revisionsöffnungen Anpassungen und Erweiterungen an den Installationen zu einem späteren Zeitpunkt.

Die horizontale Medienverteilung erfolgt in abgehängten Decken in den Korridorbereichen.

Das Ziel ist es, Bauteile von unterschiedlicher technischer und betrieblicher Funktionstüchtigkeit in der Planung und Realisierung konsequent voneinander zu trennen. Dadurch wird zum einen der Lebenszyklus der Primärstruktur und der Gebäudehülle verbessert. Andererseits können allfällige Umnutzungen und Erweiterungen einfacher und flexibler in die bestehenden Strukturen integriert werden.

### 6.1 Detail Wohnungen



3543-be-Konzeptbeschreibung-20191101.docx

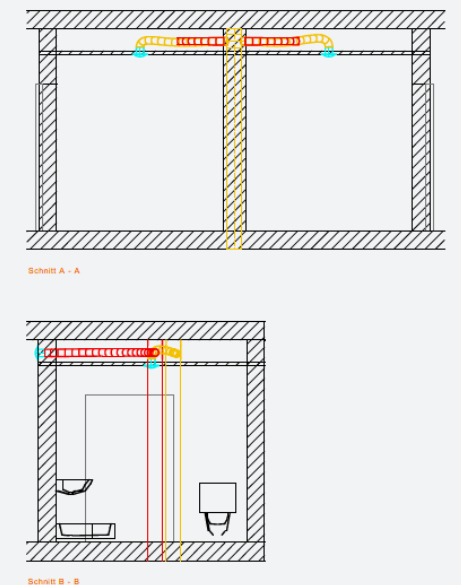
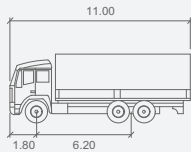


ABBILDUNG 1  
Detail Medienerschliessung der Zimmer

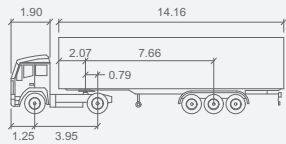
Seite 8/9

ANHANG  
ANLIEFERUNG &  
SCHLEPPKURVEN-NACHWEIS



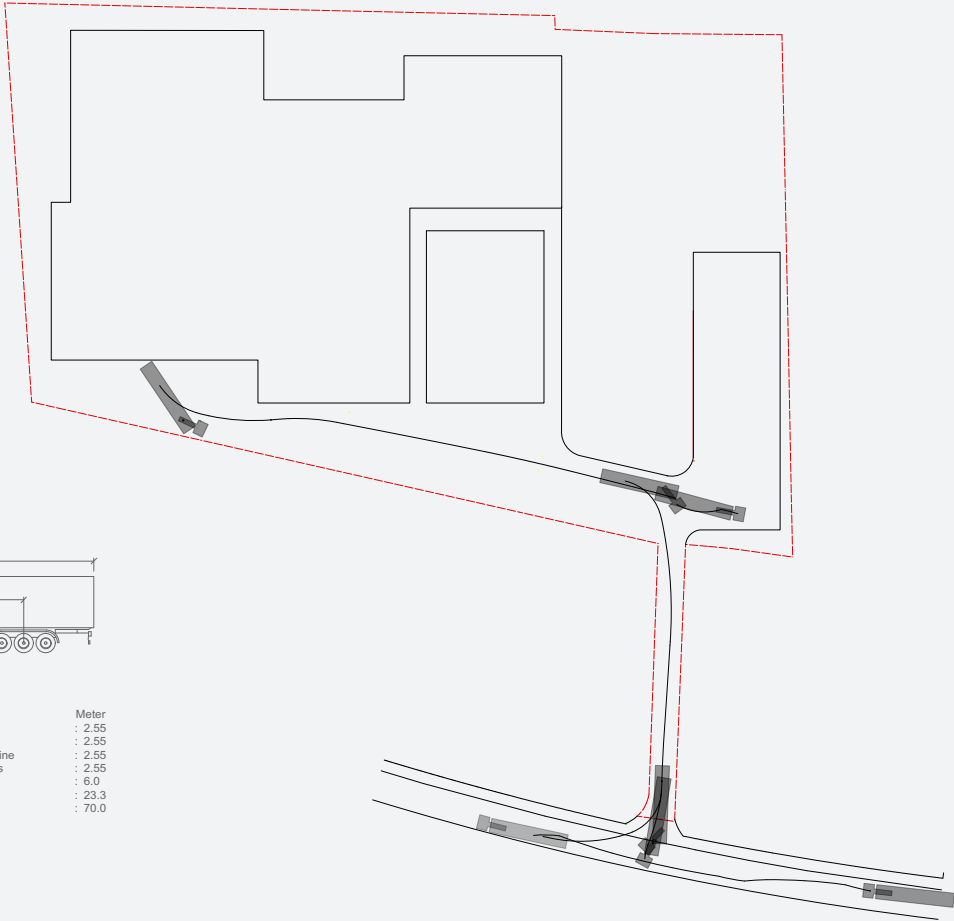
LW-A7

	Meter
Breite	: 2.50
Achsbreite inkl Reifen	: 2.50
Zeit zw. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 43.2



Sattelschlepper Rm=10m

	Meter
Breite Zugmaschine	: 2.55
Breite Anhänger	: 2.55
Achsbreite inkl Reifen der Zugmaschine	: 2.55
Achsbreite inkl Reifen des Anhängers	: 2.55
Zeit zw. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 23.3
Gelenkwinkel	: 70.0





## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

atelier ww | maurus schifferli

JANUAR 2020



# TANGRAM

SENIORENZENTRUM

IM MORGEN WEININGEN

ÜBERARBEITUNG STUDIENAUFTRAG

DOSSIER

FLÄCHENBERECHNUNGEN

STAND ÜBERARBEITUNG



**SENIORENZENTRUM „IM MORGEN“ WEININGEN**  
ÜBERARBEITUNG STUDIENAUFTRAG

FLÄCHENBERECHNUNG

Auftraggeber

Zweckverband Seniorenzentrum „Im Morgen“, Weiningen  
Püntenstrasse 6 | 8104 Weiningen

Verfahrtsbegleitung

Helbling Beratung + Bauplanung  
Hohlstrasse 614 | 8048 Zürich

Verfasser

atelier ww Architekten SIA AG | Asylstrasse 108 | CH-8032 Zürich  
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt | Käfiggässchen 10 | 3011 Bern

Visualisierung

Renderisch GmbH - Asylstrasse 108 - CH-8032 Zürich

Januar 2020

INHALT

Seite 5	Projektteam   Überischt
Seite 7	Schemata Flächen & Volumen



ÜBERSICHT PROJEKTTEAM  
STAND STUDIENAUFTRAG

ARCHITEKT	ATELIER WW ARCHITEKTEN SIA AG
Adresse	Asylstrasse 108   CH-8032 Zürich
Projektteam	Axel Beck, Michael Frey, Pol Mercadè, Irene Aguado Galaretta, Thomas Huber
mail	Projektverantwortlich Axel Beck axel.beck@atelier-ww.ch
tel	+41 (0)44 388 6603
LANDSCHAFTSARCHITEKT	MAURUS SCHIFFERLI LANDSCHAFTSARCHITEKT
Adresse	Käfiggässchen 10   3011 Bern
Projektteam	Maurus Schifferli, Felix Hug, Melina Kistani
mail	Projektverantwortlich Maurus Schifferli ms@msbern.ch
tel	+41 (0)31 320 11 2
TRAGWERKSPLANUNG	EMCH+BERGER AG BERN
Adresse	Schlosslistrasse 23   Postfach   CH-3001 Bern
Projektteam	Daniel Bommer
mail	Projektverantwortlich Daniel Bommer Daniel.Bommer@emchberger.ch
tel	+41 (0)58 451 61 00
VERKEHRSPANUNG	EMCH+BERGER VERKEHRSPANUNG AG
Adresse	Schlosslistrasse 19   Postfach   CH-3001 Bern
Projektteam	Guido Rindsfuser
mail	Projektverantwortlich Guido Rindsfuser Guido.Rindsfueser@emchberger.ch
tel	+41 (0)58 451 72 51
HLKS-PLANUNG	ABICHT ZÜRICH AG
Adresse	Eggbühlstrasse 36, CH-8050 Zürich
Projektteam	Matthias Mueller, Marco Frick
mail	Projektverantwortlich Matthias Mueller matthias.mueller@abicht.ch
tel	+41 (0)44 306 45 10
BRANDSCHUTZPLANUNG	ABICHT ZUG AG
Adresse	Industriestrasse 55, CH-6300 Zug
Projektteam	Beat Suter, Thomas Weber
mail	Projektverantwortlich Beat Suter beat.suter@abicht.ch
tel	+41 (0)41 768 30 59



ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

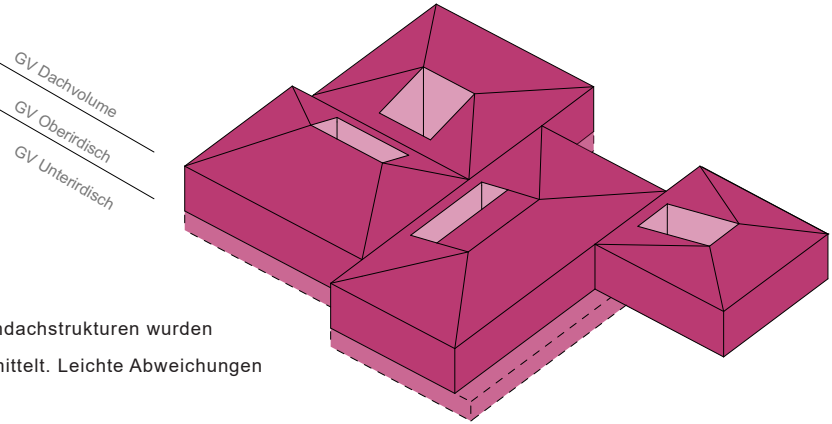
● <b>Geschossfläche</b> (SIA416)	
GF - Geschossfläche unterirdisch	<b>3631 m²</b>
GF - UG	2'086 m²
GF - TG	1'545 m²
GF - Geschossfläche oberirdisch	<b>11'574 m²</b>
GF - EG	3'804 m²
GF - OG 1	3'716 m²
GF - OG 2	3'711 m²
GF - Dach	342 m²
<hr/>	
<b>TOTAL GF</b>	<b>15'205 m²</b>
● <b>Aussengeschossfläche</b> (SIA416)	
UG	136 m²
EG	198 m²
OG1	97 m²
OG2	139 m²
<hr/>	
<b>TOTAL AGF</b>	<b>570 m²</b>
● <b>GV Gebäudekubatur - Volumen</b> (SIA416)	
GV Unterirdisch	11'440 m³
GV Oberirdisch (EG - OG 2)	37'740 m³
GV Dachvolumen (aus 3D Volumenmodell berechnet)	6'181 m³
<hr/>	
<b>TOTAL GV</b>	<b>55'361m³</b>
<hr/>	
<b>ANTEIL GV unter Terrain</b>	<b>20.66%</b>



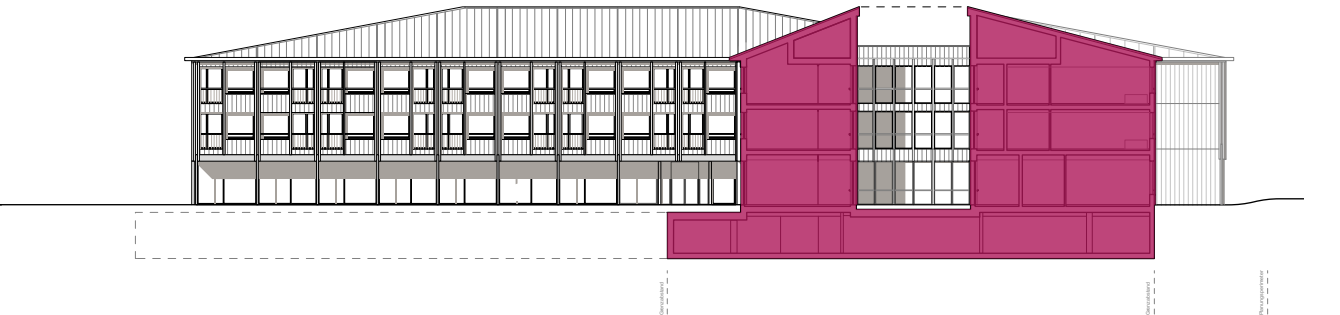
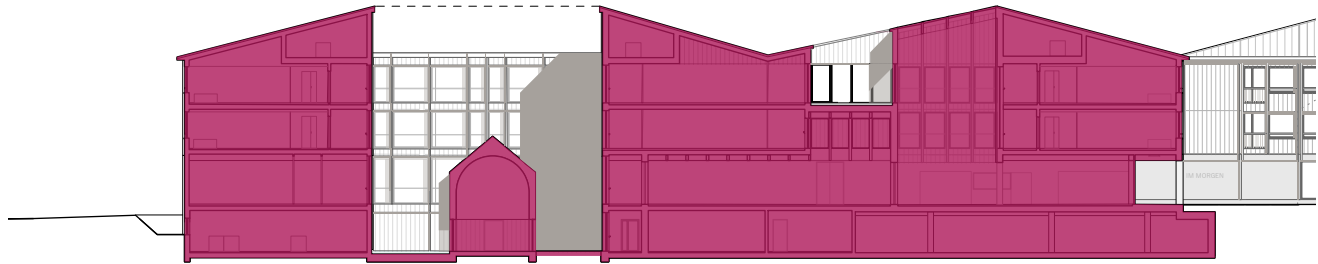


● GV Gebäudekubatur - Volumen

TOTAL GV 55'361 m<sup>3</sup>



Das Volumen der Walmdachstrukturen wurden aus dem 3d-Modell ermittelt. Leichte Abweichungen vorbehalten.



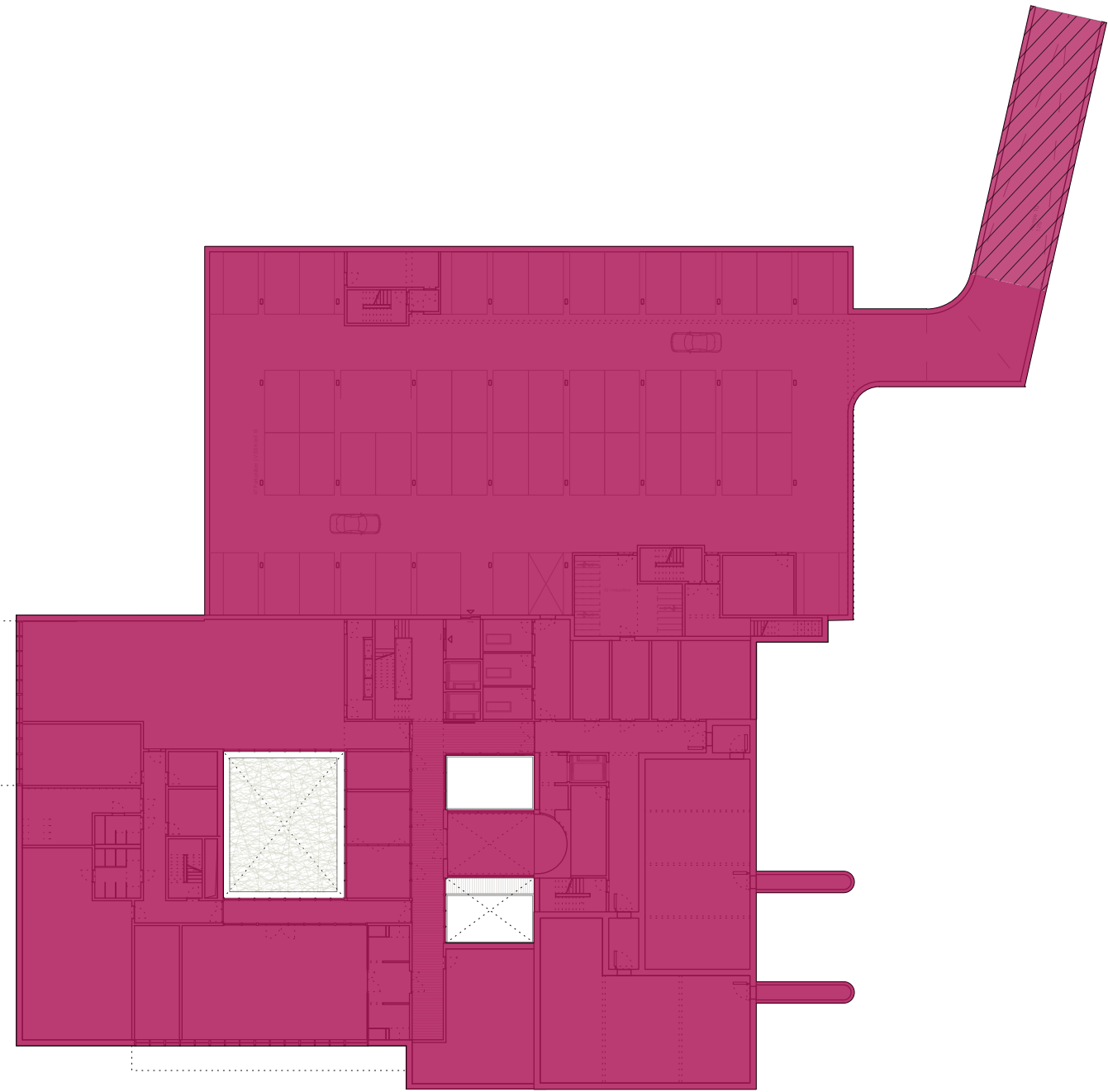
Schnitte | M 1:500

● GV Gebäudekubatur - Volumen

GV Unterirdisch	11'440 m <sup>3</sup>
GV Oberirdisch (EG - OG 2)	37'740 m <sup>3</sup>
GV Dachvolumen (aus 3D Volumenmodell berechnet)	6'181 m <sup>3</sup>

TOTAL GV 55'361m<sup>3</sup>





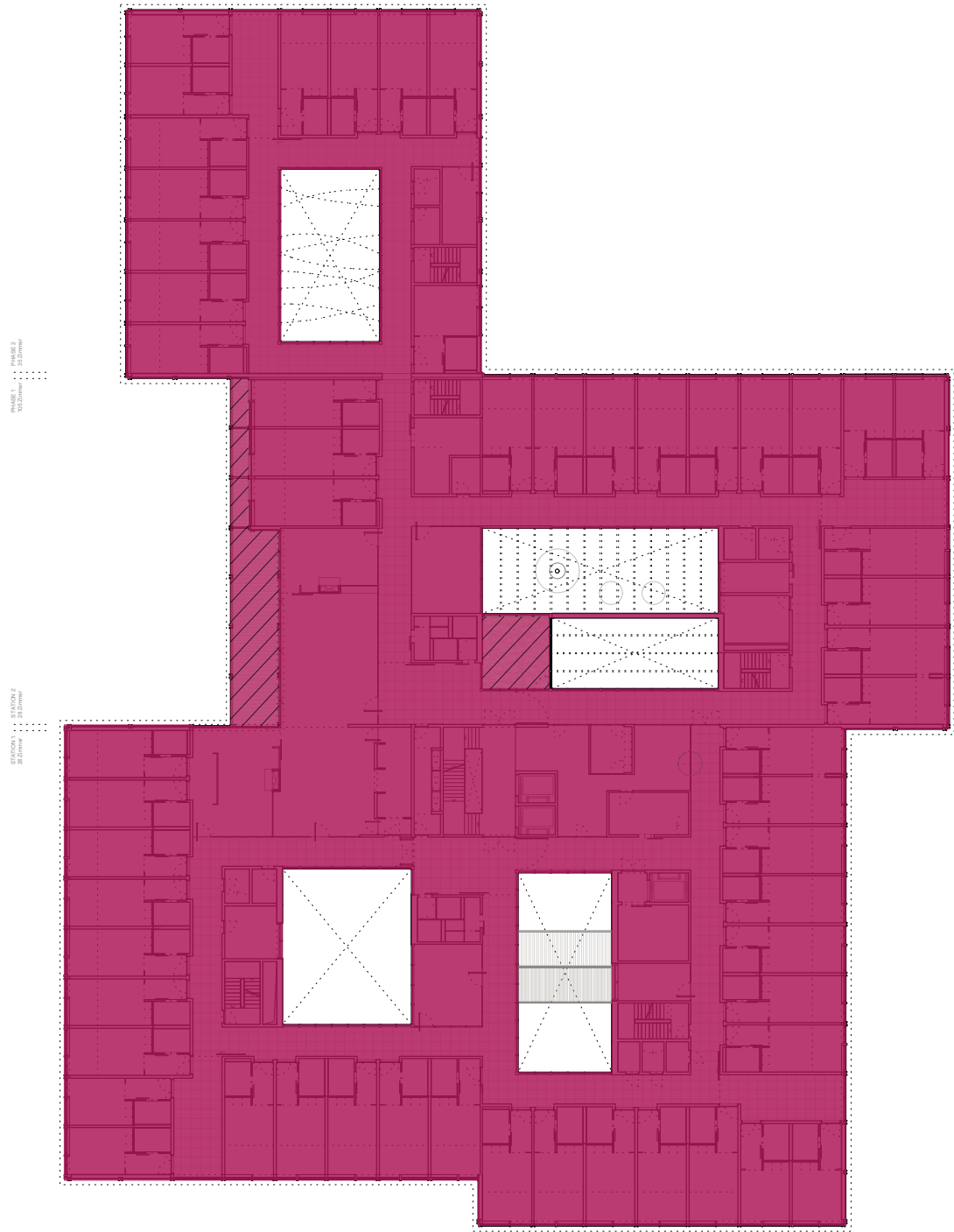
● GF - Geschossfläche	
UG	3'631 m²
◆ AGF - Aussengeschossfläche	
UG	136 m²



Erdgeschoss | M 1:500

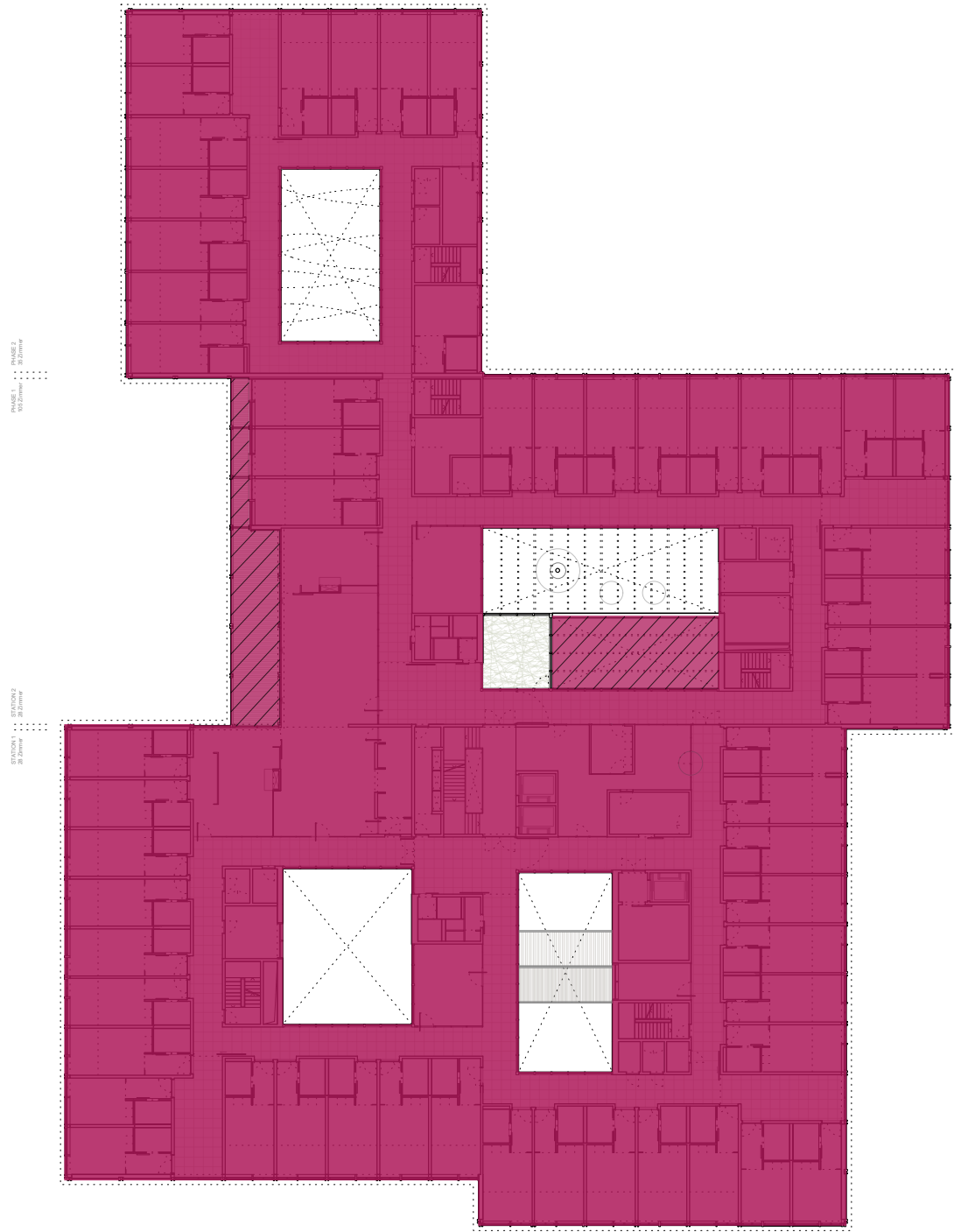
● GF - Geschossfläche	
EG	3'804 m²
◆ AGF - Aussengeschossfläche	
EG	198 m²





1.Obergeschoss | M 1:500

● GF - Geschossfläche	
OG 1	3'716 m²
◆ AGF - Aussengeschossfläche	
OG 1	97 m²



2.Obergeschoss | M 1:500

● GF - Geschossfläche	
OG 2	3'711 m²
◆ AGF - Aussengeschossfläche	
OG 2	139 m²





Dachgeschoss I M 1:500

● GF - Geschossfläche  
DG 342 m²

GF-Plausibilisierung  
Die GF des Dachgeschosses erfolgt approximativ und ist von der benötigten Fläche für die Haustechnikräume (Lüftung) im DG abhängig.  
Da die mesiten Raumeinheiten räumlich bis unter das Dach reichen könnten, wird der anzunehmende GF-Anteil im DG so niedrig angesetzt.



atelier ww | maurus schifferli

Januar 2020



---

## STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN

## STUDIENAUFTRAGSPROGRAMM

---

### Seniorenzentrum "Im Morgen" Weiningen

Version 1.0      23.05.2019





## Impressum

### **Auftraggeber**

Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen  
Püntenstrasse 6  
8104 Weiningen

Tel. 044 752 17 17  
<http://www.szweiningen.ch>

### **vertreten durch**

Helbling Beratung + Bauplanung  
Hohlstrasse 614  
8048 Zürich

Verfasser

Gian-Reto Peer

Dateiname:

1.1 Studienauftragsprogramm 23.05.2019

Version	Datum	Bearbeiter
1.0	23.05.2019	Gian-Reto Peer



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Aufgabe	3
1.3. Studienauftragsprogramm	4
1.4. Ziel des Studienauftrags	4
<b>2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1. Allgemeines	5
2.2. Allgemeines	5
2.3. Expertinnen und Experten	6
2.4. Präqualifikation	6
2.5. Selektierte Büros	8
2.6. Beurteilung Studienauftragsresultate	8
2.7. Entschädigungen	8
2.8. Urheberrecht	9
2.9. Termine	9
2.10. Abgegebene Unterlagen	10
2.11. Anforderungen Abgabe	11
2.12. Art der Darstellung und Abgabevorgaben	12
2.13. Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung	12
2.14. Veröffentlichung und Ausstellung	12
2.15. Weiterbearbeitung	13
<b>3. AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>14</b>
3.1. Neubau mit Pflege- und Dementenstation sowie Einstellhalle	14
3.2. Parkanlage	14
<b>4. GRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>
4.1. Standort	15
4.2. Bestehendes Gebäude	15
4.3. Baugrund und Altlasten	16
4.4. Projektwettbewerb 2005	16
4.5. Studienauftrag 2017	16
<b>5. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>17</b>
5.1. Baurechtliche Vorgaben	17
5.2. Generelle Rahmenbedingungen	18
5.3. Erschliessung Gesamtareal	18
5.4. Rahmenbedingungen an den Neubau	18
<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>22</b>



## 1. Einleitung

### 1.1. Ausgangslage

Im Jahre 1973 begann das heutige Seniorenzentrum zum ersten Mal Gestalt anzunehmen, wenn auch nur auf dem Papier. Der gelungene Entwurf des Architekten J. P. Freiburghaus ging als erstprämiertes Projekt aus dem Wettbewerb vom 4. Oktober 1973 hervor. Er zeichnete sich durch einen fröhlichen, sympathischen Lebensraum mit viel Transparenz und Licht aus, der den Massstab und den Charakter des bestehenden Bauernhofes übernahm. Das Seniorenzentrum bietet heute 90 betagten und pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause.

Die Trägerschaft des Seniorenzentrums besteht aus den fünf Zürcher Gemeinden des rechten Limmattals Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat, die sich zu einem Zweckverband zusammengeschlossen haben. Um der zukünftigen Nachfrage aus der Bevölkerungs- und Bettenbedarfsprognose (BESA 1-12) gerecht zu werden, wurde ein Betriebskonzept erarbeitet. Dieses wurde Ende 2013 durch die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes festgelegt. Anhand einer Machbarkeitsstudie Anfang 2015 wurden verschiedene Varianten des Betriebskonzeptes überprüft. Ein im Jahr 2017 durchgeführter Studienauftrag brachte nicht die gewünschten Resultate. Die Delegiertenversammlung entschied im April 2019, einen neuen Studienauftrag zu starten, mit dem Ziel, im südlichen Teil einen autonomen Neubau mit 140 Pflegeplätzen zu planen und zu erstellen. Das bestehende Gebäude wird nach dem Umzug der Bewohner in den Neubau zurückgebaut werden.

Das Betriebskonzept der neuen Überbauung umfasst mit vier Pflege- und einer Dementenabteilung insgesamt 5 Abteilungen.

### 1.2. Aufgabe

Mit der wettbewerblichen Ausschreibung des Studienauftrags soll ein Siegerprojekt sowie ein Architekturbüro und ein Landschaftsarchitekturbüro für die Phasen Projektierung und Ausführung (31 - 53 nach SIA) bestimmt werden.

Die Aufgabe des Studienauftrags sieht im südlichen Teil der Parzellen einen Neubau vor.

Der Neubau umfasst vier Pflegestationen und eine Dementenstation für gesamthaft 140 pflegebedürftige Bewohner sowie eine Einstellhalle mit 100 Parkplätzen. Die Dementenstation ist von den anderen Stationen betrieblich zu trennen und verfügt über einen Dementengarten im Aussenbereich. Sämtliche allgemeinen Räume sind ebenfalls in diesem Neubau zu planen. Der Neubau muss in jeglicher Hinsicht (architektonisch, städtebaulich und betrieblich) für sich allein (ohne den Altbau) sinnvoll sein. Das architektonische Thema «Dorf im Dorf», welches beim Bau in den 1970er-Jahren ein zentrales Thema war, kann beim Neubau aufgegriffen werden.

Nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgt der Umzug der Bewohner des jetzigen Seniorenzentrums in den Neubau. Anschliessend wird die Bestandesliegenschaft zurückgebaut und eine neue Parkanlage mit neuer Zugangssituation geschaffen.



### **1.3. Studienauftragsprogramm**

Das vorliegende Studienauftragsprogramm bildet den Hauptbestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Im Kapitel 2, "Allgemeine Bestimmungen" werden das Studienauftragsverfahren, die Organisation sowie die Termine umschrieben. Im Kapitel 3, "Aufgabenstellung" wird die Studienauftragsaufgabe beschrieben. Im Kapitel 4, "Grundlagen" wird Bezug zur Vorgeschichte und dem Areal genommen. Schliesslich sind im Kapitel 5, "Rahmenbedingungen" die zwingend zu beachtenden Punkte aufgelistet.

### **1.4. Ziel des Studienauftrags**

- Ein Neubau mit hoher Wohnqualität für die pflegebedürftigen Bewohner.
- Ein Neubau mit zeitgemässen und optimalen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden.
- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum.
- Wirtschaftliches Projekt – Das Projekt soll durch seine kompakte Konzeption mit optimierten Betriebs- und Erschliessungsabläufen eine wirtschaftliche Lösung darstellen.
- Ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Bau, Betrieb und Unterhalt.



## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1. Allgemeines

*Auftraggeber und Art  
des Verfahrens*

Der Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen", Püntenstrasse 6, 8104 Weiningen, beauftragt die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines nicht anonymen, einstufigen Studienauftrags im selektiven Verfahren, um Projektvorschläge für das Areal des Seniorenzentrums im Morgen zu erhalten.

Der Studienauftrag "Im Morgen" wird nach folgendem Verfahren durchgeführt:

- Selektiv mit Präqualifikation
- In Anlehnung an SIA 143
- Nicht anonymen Studienauftrag
- Einstufig
- Mit Fragerunde in der Studienauftragsphase
- Mit Zwischenkritik in der Studienauftragsphase
- Mit Projektpräsentation durch die Projektteams

Der Auftraggeber wird anhand der Präqualifikation die Zahl der zur Angebotsabgabe eingeladenen Architekturbüros beschränken, um die Auftragsvergabe möglichst effizient abzuwickeln. Ein qualifizierter Wettbewerb wird gewährleistet.

*Ausschreibende Stelle*

Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen" Weiningen  
Püntenstrasse 6  
8104 Weiningen

*Grundlagen und  
Rechtsweg*

Der Studienauftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) oder der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Der Studienauftrag wird in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge 143 (Ausgabe 2009) ausgetragen.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für den Auftraggeber, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen an. Gerichtsstand ist Weiningen, anwendbar ist schweizerisches Recht.

*Verfahrenssprache*

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

*Rechtsmittelbelehrung*

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

### 2.2. Allgemeines

Das Preisgericht setzt sich aus Sachpreisrichtern/innen und Fachpreisrichtern/innen zusammen. Es sind dies:



<i>Sachjury</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mario Okle</li> <li>▪ Arthur Etter</li> <li>▪ René Brüggemann</li> <li>▪ Hans-Peter Stöckl</li> <li>▪ Andreas Gabi</li> </ul>	Gemeindepräsident Weiningen Präsident Zweckverband Zentrumsleiter SZ "Im Morgen" Baukommission (Weiningen) Baukommission (Geroldswil)
<i>Fachjury</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peter Mohr</li> <li>▪ Christoph Kaech</li> <li>▪ Mauritius Carlen</li> <li>▪ Anja Bandorf</li> <li>▪ Manfred Durrer</li> <li>▪ Andreas Hug</li> </ul>	Dipl. Ingenieur ETH (Vorsitz) Dipl. Architekt ETH / SIA Dipl. Architekt MA ZFH / SIA Dipl. Landschaftsarchitektin BSLA Dipl. Architekt ETH / SIA Architekt
<i>Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Thomas Lüssi</li> <li>▪ Tatjana Grigis</li> <li>▪ Gian-Reto Peer</li> </ul>	Aktuar des Zweckverbands Pflegeleitung SZ "Im Morgen" Helbling Beratung + Bauplanung AG

### 2.3. Expertinnen und Experten

*Expertinnen / Experten* Expertinnen / Experten werden nach Bedarf für die Vorprüfung beigezogen.

*Fachliche Begleitung und Vorprüfung* Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung unter Einbezug von möglichen Experten und Spezialisten erfolgt durch:

Gian-Reto Peer, dipl. Arch. FH, Helbling Beratung + Bauplanung AG, Zürich

### 2.4. Präqualifikation

*Teilnahmeberechtigung* Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Beurteilungsgremium eine Selektion geeigneter Teams aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro vor. Es werden maximal sechs Teams für eine Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Ziel des Verfahrens ist die Evaluation eines überzeugenden Projektbeitrags unter Auftragsvergabe an ein kompetentes Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro.

Zusätzliche Fachplaner und Spezialisten können den Architekten bei der Aufgabe unterstützen, diese sind bei der Abgabe namentlich zu benennen. Es besteht kein Anrecht auf eine weitere Beauftragung der Fachplaner.

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:

- Personen, die beim Auftraggeber, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

*Ausgabe Präqualifikationsunterlagen* Ab Freitag, 24.05.2019, sind unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) oder bei der ausschreibenden Stelle die folgenden Unterlagen erhältlich:

Studienauftragsprogramm 23.05.2019 [1.1]

Planervertrag Architekt 23.05.2019 [1.4]

Planervertrag Landschaftsarchitekt 23.05.2019 [1.5]

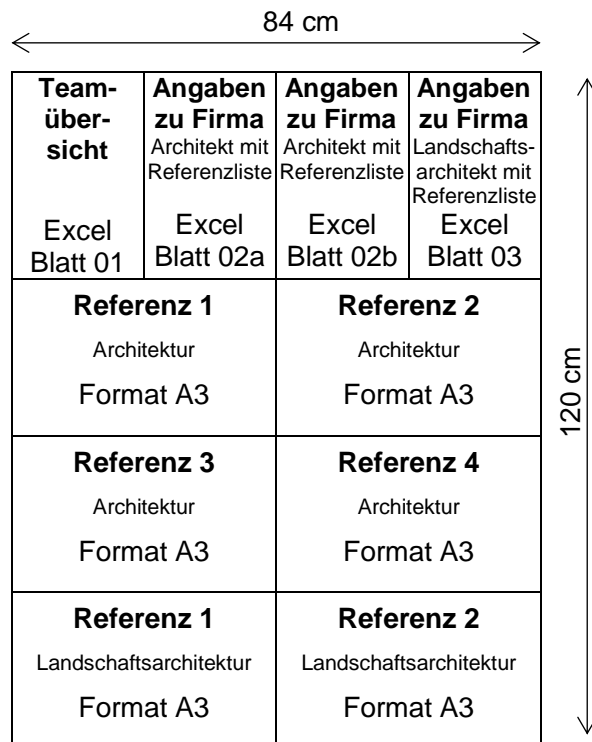
Präqualifikation Teilnahmeformular [4.1]

**Inhalt Teilnahmeantrag**

- Vollständig ausgefülltes Teilnahmeformular [4.1] inkl. Beilagen auf A4 ausgedruckt
- Referenzprojekte: Es sind 4 Referenzen des Architekturbüros und 2 Referenzen des Landschaftsarchitekturbüros von realisierten Bauten bzw. Anlagen oder solchen, die in Realisierung sind (2 Referenzen müssen realisiert sein), vorzugsweise im ähnlichen Bereich betreffend Nutzung, Komplexität und Investitionsvolumen abzugeben.

Es ist ein Plakat A0 (Grösse 84 / 120 cm) auf A3 gefaltet oder gerollt, mit untenstehender Aufteilung einzureichen. Es werden nur das vorgeschriebene Plakat und das Teilnahmeformular zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen sind je 1x auf Papier (Plakat + Teilnahmeformular A4) sowie elektronischem Datenträger (Teilnahmeformular als PDF und Excel und Referenzen als PDF) einzureichen.

+



**Abgabe  
Teilnahmeantrag**

Freitag, 21. 06. 2019, bis 16.00 Uhr

Die Präqualifikationsunterlagen müssen verschlossen mit dem Vermerk "SZ Im Morgen: Studienauftrag 2019" bei der untenstehenden Adresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen sämtlicher Unterlagen liegt ausschliesslich bei der Bewerberin.

Helbling Beratung + Bauplanung AG  
Gian-Reto Peer  
Hohlstrasse 614  
8048 Zürich

**Zulassungs-  
voraussetzungen**

In einem ersten Schritt wird geprüft, ob der Antrag auf Teilnahme rechtzeitig eingereicht worden ist und den formalen Vorgaben entspricht. Geprüft werden bezüglich der formalen Vorgaben:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen



- Selbstdokumentation (ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet, Bestandteil [4.1])
- Sprache (Deutsch)

Das Nichterfüllen von Zulassungsvoraussetzungen ebenso wie unvollständige oder fehlerhafte Eingaben können zum Ausschluss von der Präqualifikation führen.

Erst nach Erfüllung aller Zulassungsvoraussetzungen werden die Eignungskriterien in einem weiteren Schritt durch das Beurteilungsgremium eingehend geprüft.

#### *Selektionskriterien Präqualifikation*

- Vergleichbarkeit (Komplexität / Umfang) der Referenzen mit der bestehenden Bauaufgabe
- Qualität der Referenzen bezüglich Städtebau und Architektur
- Fachkompetenz

Die Präqualifikation erfolgt gemäss den Eignungs- und Selektionskriterien durch das Preisgericht. Ein Team, das die Eignungskriterien erfüllt, wird anhand der Selektionskriterien bewertet. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Selektionskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen und bis zu sechs Teams selektieren.

#### *Entschädigung*

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

#### *Benachrichtigung Präqualifikation*

Alle Bewerber werden am Donnerstag, 04. 07. 2019 schriftlich über ihre Zulassung zur Teilnahme bzw. Nichtteilnahme am Studienauftrag orientiert.

## **2.5. Selektierte Büros**

- ...
- ...

## **2.6. Beurteilung Studienauftragsresultate**

Die Studienauftragsresultate werden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
- Wohn und Lebensqualität
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Betrieb und Etappierung
- Nachhaltigkeit (operative Tauglichkeit)

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

## **2.7. Entschädigungen**

Eine Pauschalentschädigung von CHF 21'000.- (exkl. MwSt.) wird jedem selektierten Architekturbüro ausbezahlt, wenn die Schlussabgabe des Studienauftrages termingerecht und vollständig eingereicht und zur Beurteilung zugelassen wird.

## 2.8. Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Projekte mit Nennung der Verfasser zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrages zu verwenden. Die Teilnehmer sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte, verletzt werden. Die Auftraggeberin lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmer im Zusammenhang mit diesen Verfahren ab.

## 2.9. Termine

<i>Ausgabe Präqualifikationsunterlagen</i>	Freitag, 24.05.2019 Unter <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> oder bei der ausschreibenden Stelle sind die Unterlagen erhältlich.
<i>Abgabe Teilnahmeanträge</i>	Freitag, 21.06.2019, bis 16.00 Uhr (Details siehe Ziffer 2.4.)
<i>Benachrichtigung Präqualifikation</i>	Donnerstag, 04.07.2019
<i>Infoveranstaltung und Ausgabe Studienauftragsunterlagen</i>	Donnerstag, 18.07.2019, 16:00 Uhr Treffpunkt ist um 16.00 Uhr vor dem Haupteingang. Es findet eine Informationsveranstaltung und die Ausgabe der Unterlagen (Kap.2.10) inklusive Grundmodell statt. An der Informationsveranstaltung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienauftragsprogrammes beantwortet. Gestellte Fragen werden jedoch aufgenommen, gesammelt und allen Beteiligten im Anschluss beantwortet zugestellt. Sämtliche Unterlagen werden den Architekturbüros bei dieser Veranstaltung in elektronischer Form abgegeben. Die Informationsveranstaltung ist obligatorisch.
<i>Fragenstellung Studienauftragsphase</i>	Freitag, 16.08.2019, 16:00 Uhr Fragen zum Verfahren und Programm können bis zum genannten Datum, an Gian-Reto Peer ( <a href="mailto:gian-reto.peer@helbling.ch">gian-reto.peer@helbling.ch</a> ) per Mail eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten werden am Montag, 26.08.2019, sämtlichen Projektbeteiligten per Mail zugestellt.
<i>Zwischenbesprechung</i>	Mittwoch, 04.09.2019 An dieser obligatorischen Besprechung stellen die teilnehmenden Büros ihre Zwischenergebnisse vor und besprechen diese mit dem Beurteilungsgremium. Es wird erwartet, dass zu folgenden Themen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert und noch zu lösende Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ «Big-Points» der Projektidee</li> <li>▪ Städtebauliche Einbettung</li> <li>▪ Architektonisches Konzept</li> <li>▪ Aussenraumgestaltung</li> </ul>



Das Team stellt eine Variante vor. Es ist darauf zu achten, dass neben der Architektur auch die Landschaftsarchitektur über eine Bearbeitungstiefe verfügt, die weiterführende Erkenntnisse ermöglicht.

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im "Werkstattcharakter" gehalten werden. Es werden keine abschliessenden Darstellungen erwartet. Das angedachte Gebäudevolumen ist als Modelleinsatz - beispielsweise aus Styropor - an die Zwischenpräsentation mitzubringen (ein Modell wird an der Präsentation vorhanden sein, um die Modelleinsätze hineinzusetzen). Die Präsentation kann mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer / TV sind vorhanden) erfolgen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit um sich mit dem Beurteilungsgremium auszutauschen. Der genaue Zeitpunkt der Zwischenbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt. Über die Zwischenbesprechung wird ein kurzes Protokoll verfasst. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmern am 12.09.2019 zugestellt.

#### Abgabe der Pläne und Unterlagen

Freitag, 08.11.2019, 16:00 Uhr

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit dem Vermerk "SZ Im Morgen - Studienauftrag" versehen am genannten Datum an Helbling Beratung + Bauplanung AG; Gian-Reto Peer; Hohlstrasse 614; 8048 Zürich einzureichen.

Das Modell ist zur Projektpräsentation mitzubringen.

#### Projektpräsentation

Donnerstag, 21.11.2019

Die Büros stellen dem Beurteilungsgremium ihre Studienarbeiten vor. An der Schlusspräsentation wird erwartet, dass die Teilnehmer die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung sowie die wichtigen Elemente des Konzepts aufzeigen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit um dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Die Präsentation hat anhand der Abgabepläne und / oder mittels Beamerpräsentation (Laptop und Beamer/TV sind vorhanden) zu erfolgen. Die Schlusspräsentation darf keine neuen Inhalte, die über den Inhalt der abgegebenen Pläne hinausgehen, umfassen. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den einzelnen Teilnehmern vorgängig mitgeteilt.

## 2.10. Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

Dokumentenart	Beschreibung	Format
Allgemein	[1.1] Studienauftragsprogramm 23.05.2019	pdf
	[1.2] Raumprogramm xx.xx.2019	pdf
	[1.3] Präsentation Infoveranstaltung 18.07.2019	pdf
	[1.4] Planervertrag Architekt 23.05.2019	pdf
	[1.5] Planervertrag Landschaftsarchitekt 23.05.2019	pdf
Plangrundlagen	[2.1] Katasterplan 2D	pdf / dxf
	[2.2] Pläne Bestandesliegenschaft DWG	dwg
	[2.3] Pläne Bestandesliegenschaft PDF; Mst. 1:100	pdf
	[2.4] Pläne Bestandesliegenschaft PDF; Mst. 1:50	pdf
Berichte	[3.1] Leitbild "SZ IM MORGEN"	pdf
	[3.2] Pflegekonzept "SZ IM MORGEN"	pdf

Formulare	[4.1]	Präqualifikation Teilnahmeformular	xlsx
	[4.2]	Vorlage Projektzusammenfassung	docx
	[4.3]	Leistungstabelle Architekt	xlsx
	[4.4]	Vorlage Fragen	docx
	[4.5]	Raumprogramm SZ Im Morgen xx.xx.2019	xlsx
Planungs-Hilfen	[5.1]	Kanton Zürich; Merkblatt Alters- und Pflegeheim	pdf
	[5.2]	Altersgerechte Wohnbauten; Planungsrichtlinien; Der Schweizer Planungsstandard	pdf
	[5.3]	Rollstuhlgängig bei Sonderbauten	pdf
	[5.4]	Rollstuhlgerechte Möblierung mit Tischen	pdf
	[5.5]	Gestaltung von Aussenräumen für Demenzzranke – Empfehlungen für Institutionen und Baufachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2016)	pdf
	[5.6]	Gestaltung von Innenräumen für Demenzzranke - Empfehlung für Institutionen und Baufachleute (Kt. Bern, Stadt Bern, 2009)	pdf
	[5.7]	Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime	
Baurecht	[6.1]	Bau- und Zonenordnung (gen. 25.11.2015)	pdf
	[6.2]	Zonenplan Gemeinde Weiningen	pdf
Modell	Grundmodell 1:500		

## 2.11. Anforderungen Abgabe

**Pläne** Es dürfen maximal 6 Pläne A1 quer abgegeben werden. Der Planinhalt ist wie folgt festgelegt:

- Blatt 1 - Städtebau 1:500 mit den projektierten Bauten, inkl. der übergeordneten Konzepte zu Quartiervernetzung sowie zu Freiraum und Erschliessung.
- Blatt 2 - Situationsplan 1:200 Erdgeschoss mit Umgebung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten. Die Arealgrenze, die bestehenden Bauten und das bestehende Strassen- und Wegenetz müssen zwingend ersichtlich sein.

Die Gestaltung der Blätter 3 - 6 ist grundsätzlich frei, Visualisierungen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Die Planinhalte sollen den Städtebau der Gesamtbebauung und die Architektur des Gebäudes überzeugend darstellen. Die Grundrisse, Schnitte und Fassaden sind im Mst. 1:200 und ein möblierter Ausschnitt einer Wohngruppe im Mst. 1:50 dar-zustellen. Die Grundrisse und Schnitte sind in schwarz / weiss zu halten, die einzelnen Räume sind im Grundriss gemäss Raumprogramm zu kennzeichnen und mit der Nettofläche zu versehen. Typische Betriebsabläufe wie Anlieferung und Warenverteilung, die gastronomische Versorgung und die Wäschelogsistik sind schematisch darzustellen.

Es sind 3 definierte Betriebsprozesse schemenhaft darzustellen.

**Modell 1:500** Es ist das abgegebene Grundmodell zu verwenden. Die Modelle sind kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz). Es ist der Endzustand (ohne bestehendes Seniorenzentrum) darzustellen.

**Weitere Unterlagen**

- Auszug der Flächen- und Volumen gem. SIA 416 (vgl. Beilage [4.5])
- Darstellung der Flächen und Volumen in Schemen, Flächenfarbe analog Farbgebung SIA 416
- Darstellung der anrechenbaren Geschossfläche in Schemen und Berechnung der AZ/aGF
- Raumprogramm mit Soll (Raumprogramm) und Ist (Projektstand)



- Projektzusammenfassung Architektur inkl. räumlicher und ökologischer Vernetzung mit dem Quartier und Aufwertung des Areals, Angaben zum Freiraum, Dementengarten und Aussenbereiche Gastronomie.
- Angaben zu den Baukosten (BKP 1-5, 2-stellig), Neubau ohne Abbruch

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen sind nicht zugelassen und werden nicht bewertet.

## 2.12. Art der Darstellung und Abgabevorgaben

Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Der Plan Satz ist 2-fach abzugeben. 1x ungefaltet für die Jurierung und Ausstellung auf schwerem Papier (z.B. 150 g / m<sup>2</sup>), 1x gefaltet für die Vorprüfung auf leichtem Papier (80 - 100 g / m<sup>2</sup>).

Zusätzlich ist für die Vorprüfung der komplette Plansatz 1-fach verkleinert mit Reproduktionsfaktor 71 % auf Papier (Grösse A2) einzureichen.

Die Projekte sind gut verpackt und in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem Namen des Architekturbüros zu bezeichnen. Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden.

Zudem ist ein elektronischer Datenträger (USB-Stick) mit den PDF-Dateien die kompletten Projektunterlagen zur Dokumentation sowie mit der Excel-Datei der Kalkulationen abzugeben. Die Dokumente sind wie folgt zu bezeichnen:

- |  |             |
|--|-------------|
| ▪ Firmenname_00_Anschreiben                | (pdf)       |
| ▪ Firmenname_01_Pläne                      | (pdf)       |
| ▪ Firmenname_02_Projektzusammenfassung     | (pdf, docx) |
| ▪ Firmenname_03_Raumprogramm               | (pdf, xlsx) |
| ▪ Firmenname_04_Flächen_Volumen_Berechnung | (pdf, xlsx) |
| ▪ Firmenname_04_Flächen_Volumen_Schemen    | (pdf)       |
| ▪ Firmenname_05_Kosten                     | (pdf, xlsx) |

## 2.13. Nicht öffentliche Projektpräsentation / Beurteilung

Die Projektpräsentationen sowie die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium werden nicht öffentlich durchgeführt.

## 2.14. Veröffentlichung und Ausstellung

Es ist vorgesehen, die Beiträge des Verfahrens nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während ca. 3 Tagen öffentlich auszustellen. Der Bericht des Preisgerichts wird allen Teilnehmenden zugestellt. Das Wettbewerbsresultat wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.

## 2.15. Weiterbearbeitung

### *Kreditgenehmigung für Weiterbearbeitung*

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt beim Auftraggeber.

Der Auftraggeber beabsichtigt, dass mit dem Siegerbüro ein Architekturvertrag für die Planungsphase sowie für die Vorbereitung der Ausführung abgeschlossen wird. Er behält sich vor, dem Architekturbüro einen Baumanager zur Seite zu stellen und für die Ausführung einen Generalunternehmer (GU) oder einen Totalunternehmer (TU) beizuziehen. Dem Team aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro werden 58.5 Teilleistungsprozente in Aussicht gestellt.

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, bei Nichterreichen der Studienauftragsziele ein oder mehrere Projekte überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitung wird gesondert vergütet.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, dem Gewinner den Auftrag für die weiteren Planungsleistungen zu erteilen. Dies jedoch vorbehaltlich der Genehmigung des erforderlichen Kredites. Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf Abschluss des Architekturauftrages.

### *Urnenabstimmung*

Das Studienauftragsprojekt dient als Grundlage für die Erarbeitung einer Sachvorlage für die Urnenabstimmung im Mai 2020. Das selektierte Architekturbüro unterstützt die Anbieterin bei der Erarbeitung der notwendigen Unterlagen und steht für die Präsentation des Projektes gegenüber der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dieser Teil wird bei erhöhtem Aufwand separat vergütet.

### *Architekturauftrag*

Der Architekturvertrag wird mit der Präqualifikation an die Anbieter ausgehändigt. Mit Einreichung der Präqualifikation erkennt der Anbieter die Konditionen des Planervertrags an. Sämtliche Bedingungen und Anforderungen des beiliegenden Vertrages sind verbindlich.

### *Landschaftsarchitektur-Auftrag*

Der Landschaftsarchitekturvertrag wird mit der Präqualifikation an die Anbieter ausgehändigt. Mit Einreichung der Präqualifikation erkennt der Anbieter die Konditionen des Planervertrags an. Sämtliche Bedingungen und Anforderungen des beiliegenden Vertrages sind.

### *Projektmeilensteine*

Für die Projektierung, Planung und Realisierung sind folgende Termine vorgesehen:

Urnenabstimmung Planungskredit	17. Mai 2020
Vorprojekt	Juni 2020 – Dezember 2020
Bauprojekt	Januar 2021 – September 2021
Urnenabstimmung Realisierungskredit	Februar 2022
Baugesuch	Februar 2022
Baubewilligung	September 2022
Baubeginn	Q1 / 2023
Bauende Neubau	Q3 / 2024
Rückbau Bestandesliegenschaft	Q4 / 2024



### 3. Aufgabenstellung

#### 3.1. Neubau mit Pflege- und Dementenstation sowie Einstellhalle

Das gesamte Betriebskonzept ist auf Neubau – Umzug – Rückbau verteilt umzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Betrieb des bestehenden Alterszentrums während dem Bau aufrecht erhalten bleiben kann. Die Abteilungen des bestehenden Gebäudes müssen bis zur Fertigstellung der gesamten Überbauung, bis zum Umzug der Bewohner in den Neubau und während dem Abbruch autonom funktionieren.

Im Folgenden sind die übergeordnet zu beachtenden Punkte grob beschrieben, die detaillierten Rahmenbedingungen an die verschiedenen Bereiche sind dem Kapitel 5.4 zu entnehmen.

- Die Gebäude bieten den betagten, pflegebedürftigen Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Die Zimmer sollen eine gute Aussicht und Besonnung erhalten sowie vor Einblicken von aussen geschützt sein.
- Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden sind zentral und doch geschützt.
- Die Layouts und Konzepte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Betriebsabläufe optimal umsetzen.
- Das Gebäude ist in einen wirtschaftlichen Gesamtrahmen zu stellen. Massgebliche Aspekte hierfür sind Erstellungskosten, der Betrieb und Unterhalt der Anlage und eine optimale Vermietbarkeit durch attraktive Architektur.
- Das Projekt soll ökologisch nachhaltig sein.

#### *Raumprogramm*

Es soll ein Neubau für 140 pflegebedürftige Bewohner, sowie Flächen für die Betriebsräume erstellt werden. Es sind ausschliesslich Einzelzimmer auf 4 Pflegeabteilungen und auf einen Wohnbereich für Menschen mit Demenz aufzuteilen. Den Rahmenbedingungen und planerischen Besonderheiten, welche an den Wohnbereich für Menschen mit Demenz geknüpft sind, muss dabei grösste Beachtung geschenkt werden. Der Dementengarten muss ebenerdig an den dazugehörigen Wohnbereich angeschlossen sein (siehe Kapitel 5.4). Die Organisation von zwei Pflegeabteilungen hat jeweils zwingend auf einem Geschoss zu erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Wohnstation für Menschen mit Demenz und den Pflegeabteilungen keine Durchmischung der Personenflüsse stattfindet.

Die Detailanforderungen an die Räume sind dem Raumprogramm in Unterlage [1.2] zu entnehmen.

#### 3.2. Parkanlage

Nach Rückbau des bestehenden Seniorenzentrums soll an dessen Stelle ein grosszügiger, vielfältiger Aussenraum angelegt werden. Der Park soll sich durch eine anregende Gestaltung, genügend Sitzmöglichkeiten und Schattenplätze, sowie eine hohe Natürlichkeit und Nischenreichtum auszeichnen. Ein kleiner Spielplatz ist ebenfalls denkbar.

## 4. Grundlagen

### 4.1. Standort

Weiningen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Dietikon des Kantons Zürich. Sie liegt westlich von Zürich am Nordrand des Limmattals.

Das jetzige Seniorenzentrum befindet sich von der Autobahn kommend Dorf einwärts auf der linken Seite auf der Parzelle 1522. Die Parzelle ist in der Abbildung 1 rot markiert. Die südwestlich davon liegende Parzelle 3013 ist, mit Teilen der Parzelle 1522, für den Neubau vorgesehen und in der Abbildung 1 blau markiert. Beide Parzellen sind im Besitz des Zweckverbandes Seniorenzentrum im Morgen und bilden zusammen den Perimeter der vorliegenden Aufgabe.



Abbildung 1: Perimeter

### 4.2. Bestehendes Gebäude

Der Hauptzugang erfolgt von der Püntenstrasse über eine Stichstrasse durch einen verhältnismässig engen, räumlich aber interessanten Gasenraum, zur zentralen erdgeschossigen Eingangshalle.

Der Trakt C, welcher als erster vom Haupteingang erreicht wird, beinhaltet die Infrastrukturräume des Seniorenzentrums. In den Trakten A, B und D befinden sich die Pflegezimmer der verschiedenen Stationen (siehe Abbildung 2).

Die Anlage zeigt eine zwei- bis dreigeschossige, gegliederte Baugruppe, die den Massstab und den Charakter des angrenzenden Dorfes übernimmt.

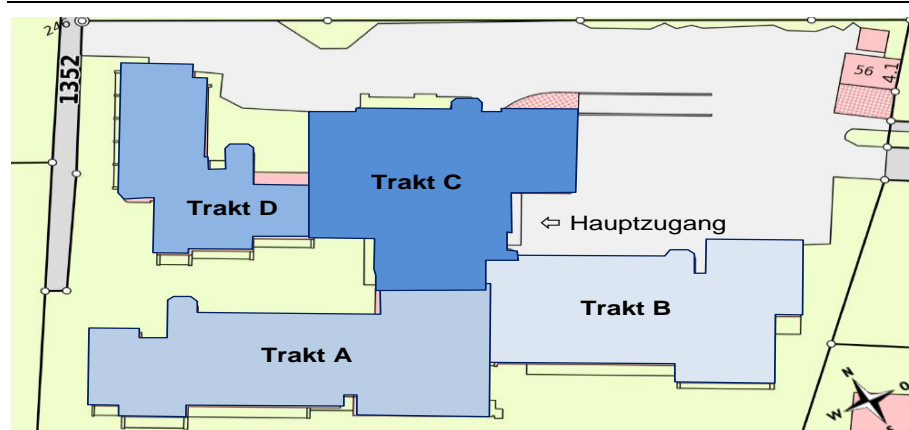


Abbildung 2: Aufteilung bestehendes SZ Im Morgen



### **4.3. Baugrund und Altlasten**

Es kann von einem normalen Baugrund ausgegangen werden. Altlasten sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte keine zu erwarten. Im Jahre 2006 führe die Firma Dr. Heinrich Jäckli AG ein geologisches Gutachten durch. Der Bericht wird bei der Weiterbearbeitung des Projektes ausgehändigt.

### **4.4. Projektwettbewerb 2005**

Im Jahre 2005 gab es auf dem Bearbeitungsperimeter (aktueller Studienauftrag) einen ersten Projektwettbewerb. Man plante damals die Realisierung von neuen, flexibel gestalteten 56 Wohneinheiten für die Umsetzung der betreuten Wohnform im Alter. Nach dem Vorprojekt wurde die Kreditvorlage jedoch von der Mehrheit der Stimmberechtigten abgelehnt.

### **4.5. Studienauftrag 2017**

Im Jahre 2017 wurde der zweite Studienauftrag durchgeführt. Die Aufgabenstellung war damals eine andere, ein Erweiterungsbau, der in zwei Etappen ausgeführt werden könnte, und die Sanierung der Bestandesliegenschaft.

Bei den Studienauftragsprojekten konnten verschiedene betriebliche Punkte nicht gelöst werden (effiziente Tiefgarage, optimale Wegführungen, Koordination Pflege, etc.), was sich auf hohe Betriebskosten ausgewirkt hätte.

Das heutige Projekt ist anders gelagert, es handelt sich um eine Pflegeeinrichtung und nicht mehr um «Wohnen im Alter». Weiter wurde die heutige Projektidee bei allen Standortgemeinden vorgestellt und erhielt durchgehend ein positives Echo. Auch über das aktuelle Projekt wird nach dem Studienauftrag und dem Bauprojekt durch die Stimmberechtigten der fünf Verbandsgemeinden abgestimmt, ein Restrisiko bleibt auch bei diesem Projekt.

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1. Baurechtliche Vorgaben

#### Anwendbares Recht

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen ([www.zhlex.zh.ch](http://www.zhlex.zh.ch)) sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen [6.1].

#### Areal und Planungsperimeter

Der Studienauftrags-Perimeter liegt innerhalb der folgenden zwei Parzellen:

- Parzelle Nr. 1522 7'686 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 3013 4'400 m<sup>2</sup>

Eine Erweiterung über die Parzellengrenzen ist nicht vorgesehen.

Die beiden Parzellen befinden sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und gemäss Zonenordnung in der Zone für öffentliche Bauten Oe.

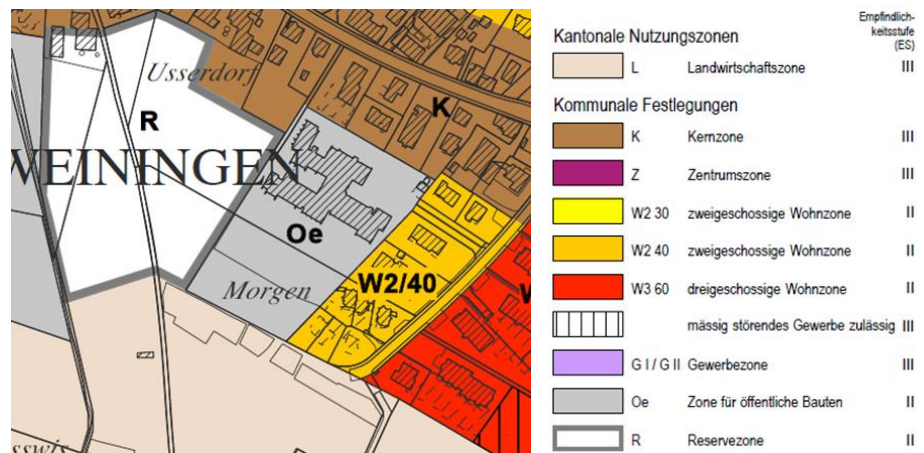


Abbildung 3: Auszug aus dem Zonenplan Weiningen, Genehmigung 25.06.2015

Die Bewilligungsfähigkeit für weitere Bauvorhaben ist anhand des Bau- und Zonenordnung gegeben. Die Nachbarparzellen sind den Zonen Wohnzone W2 40, der Kernzone (K), der Reserve-zone (R) sowie der Landwirtschaftszone (L) zugeordnet (siehe).

Fast das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Ao.

#### Zusammenfassung der wichtigsten baurechtlichen Vorgaben

Zone:	Zone für öffentliche Bauten
Vollgeschosse:	Frei
Ausnützungsziffer (AZ):	Frei
Gebäudehöhe:	Frei
Gebäudelänge:	Frei
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II
Gestaltungsplan:	Nein
Dachform:	Schrägdach
Abstellplätze:	Frei
Grenzabstände (min.):	Gemäss PBG Kt. ZH (III Abstände §260 ff.)



Gegen Wohnzone W2: 4.0 m (Sollte die Längsseite des Projektes gegen die Wohnzone sein, kommt der grosse Grenzabstand von 8 m zum Zuge)

Gegen Landwirtschaft L: 3.5 m

Gegen Reservezone R: 3.5 m

Die Abstandsvorschriften (Art. 43 ff) der Bau- und Zonenordnung sind einzuhalten

## 5.2. Generelle Rahmenbedingungen

*Etappierung* Es ist vorgesehen, zuerst den Neubau zu realisieren. Nach dem Umzug der Bewohner, wird die bestehende Liegenschaft zurückgebaut.

Es ist möglich, die Einstellhalle erst im Rahmen des Rückbaus der Bestandesliegenschaft fertig zu erstellen.

Es ist schemenhaft darzustellen, wie ein künftiger Erweiterungsbau an den Neubau angeschlossen werden könnte.

*Aufrechterhaltung des Betriebs* Das Neubauprojekt ist so zu konzipieren, dass der Betrieb des bestehenden Seniorenzentrums "Im Morgen" während der gesamten Bauphase aufrechterhalten werden kann und die Störungen möglichst geringgehalten werden. Es wird angestrebt, den Neubau ohne Provisorien bewältigen zu können.

*Brandschutz* Die Brandschutznorm (Ausgabe 2015) und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF sind zu beachten.

## 5.3. Erschliessung Gesamtareal

Die Erschliessung des Seniorenzentrums "Im Morgen" hat auch später, wie bisher, über den Zugang Püntentrasse zu erfolgen.

*Personenwagen* Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den VSS-Normen SN 640 291a. Die Parkplätze müssen der Komfortstufe B entsprechen, die Anzahl beträgt 125 wobei 100 davon in der 1-geschossigen Tiefgarage unterzubringen sind. 25 sollen sich oberirdisch in der Nähe und 2 vor dem Haupteingang befinden.

*Motorräder, Roller und Velos* Für Motorräder und Roller sind 5 Abstellplätze in der Einstellhalle und 5 weitere gedeckte Abstellplätze im Aussenbereich zu planen. Für Velos müssen 20 Kurzzeitparkplätze und 20 Langzeitparkplätze bereitgestellt werden. 20 der Langzeitparkplätze sind in einem gesonderten, von der Einstellhalle aus begehbarem Raum oder im Erdgeschoss, unterzubringen. Die 20 Kurzzeitparkplätze sind in einem gedeckten Unterstand im Aussenbereich anzuordnen.

## 5.4. Rahmenbedingungen an den Neubau

*Gestalterisch* Eine sehr gute Einordnung ins Quartier wird gefordert. Aufgrund der Bauordnung und der politischen Haltung ist ein Schrägdach für den Neubau zwingend.

*Bewohnerzimmer* Sämtliche Bewohnerzimmer sollen eine Mindestgrösse von 35 m<sup>2</sup> aufweisen (Dementenzimmer = 30 m<sup>2</sup>). Die behindertengerechten Nasszellen sollen mindestens 6 m<sup>2</sup> gross sein. Die drei raumhohen Einbauschränke sollen nicht in die Zimmer vorstehen und sind in der Höhe auf 2 Meter zu unterteilen. Die Schränke dürfen das deckenmontierte Hebesystem nicht behindern. In den Obergeschosszimmern ist kein Balkon für die Zimmer geplant, ein grosses offenbares Fenster mit einer entsprechenden

Absturzsicherung ist vorzusehen (Französischer Balkon). Sollte die Dementenstation im Erdgeschoss geplant werden, sind die Fenster entsprechend auszuführen. Die Lichtführung ist sowohl am Tag wie auch bei Nacht besonderes zu beachten. Für nächtliche WC-Gänge soll das Licht den Boden blendfrei beleuchten.

Im 1. Obergeschoss sollen 2 x 2 Einzelzimmer mit einem Durchgang verbunden sein. Dies mit der Idee, dass pro Station zwei "Paar-Zimmer" angeboten werden können. Dem Schallschutz ist Rechnung zu tragen, damit diese auch den Ansprüchen bei Vermietung an Einzelpersonen gerecht werden.

Das Dachgeschoss (zwei Pflegestationen) des Neubaus wird eventuell in einer späteren Phase als "Studio für ältere Menschen" umgebaut. Im Entwurf soll dargestellt werden, wie die Bewohnerzimmer auf einfache Art in Studios (1 und 2-Zimmer) mit Wohnküche ausgebaut werden könnten.

*Deckenmontierte Hebeseysteme* Sämtliche Bewohnerzimmer sind mit einem deckenmontierten Hebeseystem auszurüsten (siehe z.B. [www.guldmann.com](http://www.guldmann.com)). Die beiden Schienen können an der Wand oder Decke montiert werden, müssen jedoch die gesamte Länge der Bewohnerzimmer (inkl. Nasszellen) abdecken. Die Quertraversen und Hebevorrichtungen werden nur in den Zimmern eingesetzt wo der Bedarf vorhanden ist, die Möglichkeit muss jedoch in allen Zimmern gegeben sein.

*Aussenterrasse* Für jeweils zwei Pflegestation ist ein gemeinsamer Balkon oder eine Aussenterrasse einzuplanen. Diese Aussenfläche soll vom Speisesaal oder Gangbereich aus zugänglich sein und eine Grösse von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Beschattung ist Rechnung zu tragen.

*Dementenstation* Demenzen sind hirnganische Krankheiten, die zu einem Verlust an geistigen Funktionen führen und Verhaltensauffälligkeiten zur Folge haben können. Die verloren gegangenen Funktionen werden, wenn möglich motorisch kompensiert, was sich in einem ausdauernden Bewegungsdrang äussern kann. Menschen mit schweren psychosozialen Behinderungen sollen segregativ, d.h. in einem räumlich abgetrennten Bereich betreut werden können. Ein dazu gehörender, natürlicher, räumlich ebenfalls abgetrennter Aussenbereich (Dementengarten) muss direkt, über zwei Ausgänge, aus der Dementenstation zugänglich sein. Es wird empfohlen die Dementenstation im Erdgeschoss anzuordnen.

Dementiell erkrankte Menschen halten sich nur selten in ihren Zimmern auf. Gemeinsame Bereiche hingegen werden sehr intensiv genutzt. Entsprechend sind die Zimmer (30 m<sup>2</sup>) kleiner zu halten. Dafür sind Bewegungsflächen sowie Aufenthaltsbereiche grosszügig, abwechslungsreich und in einer Art Rundlauf zu gestalten. Die Bewohner sollen sich in einer Endlosschleife frei bewegen können, Sackgassen sind deshalb zu vermeiden. Die Gänge sind mindestens 4 Meter breit und abwechslungsreich auszuführen. Die Dementenstation muss in zwei gleichgrosse Halbstationen abgetrennt werden können. Der Rundlauf soll für jede Halbstation alleine als auch in Verbindung der zwei Halbstationen funktionieren.

Tageslicht hat bei der Betreuung dementiell erkrankter Menschen eine besonders grosse Bedeutung. Bewegungsräume und Aufenthaltsbereiche sollten deshalb grosszügig mit Tageslicht versorgt sein.

Bewohner von anderen Stationen des Gebäudes sollen beim Zugang in ihre Station nicht durch die Dementenstation laufen müssen.

*Freiraum* Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Dem neuen Park im Norden des Areals soll in genügendem Masse



Achtung geschenkt werden. Das Gesamtkonzept soll eine gute Anbindung an den Neubau und seine Nutzungen gewährleisten und auch arealintern fließende Übergänge vorsehen. Für die Gestaltung der Aussenräume ist die Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" ("Strassen - Wege - Plätze") zu beachten. Diese kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch) kostenlos bezogen werden. Tiere sind aus betrieblichen Gründen nicht erwünscht.

*Dementengarten* In Ergänzung zum allgemeinen Aussenraum ist ein Dementengarten von angemessener Grösse zu erstellen. Für an Demenz Erkrankte ist in der Bewegungs- / Unruhephase ein weglauf-gesicherter, geschützter Erlebnispark mit Endlosweg einzurichten. Der Dementengarten soll von der Dementenstation über zwei Ausgänge direkt erschlossen werden können. Idealerweise grenzt der Aussenbereich der Dementenstation nicht an denjenigen der restlichen Bewohner, oder er wird durch ein Hindernis wie Terrainsprung, Mauer oder Hecke klar abgetrennt. Ausserdem soll der Dementengarten aus Gründen der Diskretion nicht direkt von aussen einsehbar sein.

Der Aussenbereich ist als Garten mit Sitzgelegenheiten, Nischen und Begrünung zu gestalten, dabei ist besonders auf die Sicherstellung der Barrierefreiheit und die Begehrbarkeit der Wege mit Gehhilfen und Rollstühlen zu achten. Rampen sollen mit einem Gefälle  $\leq 6\%$  ausgeführt werden. Gefahrenquellen wie Stufen, Weiher, Bachläufe etc. sind zu vermeiden. Natürliche Elemente wie Tiere, Pflanzen, Wasser etc. sollen Sinnesindrücke ermöglichen, ohne dabei einen starken Reizeinfluss auszuüben. Der Dementengarten hat eine Grösse von mindestens 400 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

*Verpflegung* Die Verpflegung soll dezentral auf den einzelnen Stationen stattfinden, um die Bewohner qualitativ hochwertig ernähren zu können. Die Mahlzeiten werden in der Grossküche zubereitet. Danach werden sie auf Speisewagen auf die Satellitenküchen pro Station verteilt. Dort werden die Speisen gefertigt und können auf diese Weise den Bewohnern heiss serviert werden.

Der Speisesaal im Erdgeschoss soll eine gewisse Flexibilität aufweisen und beispielsweise für bunte Abende und andere Feierlichkeiten nutzbar sein. Er soll einen wohnlichen Charakter aufweisen. Der Raum soll über Tageslicht verfügen, den Bewohnern auch tagsüber als Aufenthaltsraum dienen und an einen Aussensitzplatz angeschlossen sein. Das öffentliche Café und die Aula sollen an den Speisesaal angrenzen und müssen nicht komplett abgetrennt sein, eine Durchgängigkeit für grössere Anlässe ist gewünscht. Vom Café aus sollen die Gäste Zugang zu einer Aussenterrasse erhalten.

*Erschliessung* Der Neubau soll über einen Bettenlift, 2 Personenlifte und einen Serviceaufzug verfügen. Die Liftanlagen sind so zu anzuordnen und abzutrennen, dass die Bewohner der Dementenstation nicht aus Versehen die Anlagen betreten können. Um mobilitätsbehinderten Bewohnerinnen und Bewohnern das Verlassen ihres Geschosses zu erleichtern, sollten Liftanlagen zentral angelegt werden, damit die Wege von allen Bewohnerzimmern möglichst kurz ausfallen. Die Feuerwehrrzufahrt ist gemäss Richtlinien sicherzustellen.

*Tiefgarage* Die Tiefgarage ist im Untergeschoss anzuordnen. Sie hat Platz zu bieten für 100 Autoabstellplätze und 5 Motorradabstellplätze. Des Weiteren kann der Veloabstellraum für 20 Velos in einem separaten, der Einstellhalle angeschlossenen Raum untergebracht werden. Logistikströme sollen nicht durch die Einstellhalle führen.

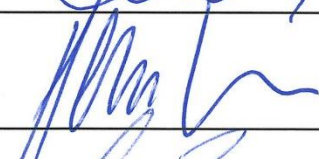
<i>Baumaterialien</i>	Die Auftraggeberin legt Wert auf die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und recyclebaren Baumaterialien mit einem tiefen Anteil an grauer Energie und geringen Treibhausgasemissionen. Die Verwendung von Holz wird begrüsst.
<i>Anlieferung</i>	Noch zu definieren -> Grösse Lage usw.
<i>Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik</i>	Der Neubau soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien voraus. Der Neubau hat dem Minergie-Standard zu entsprechen.
<i>Schutzraumbedarf</i>	Pro Patientenbett ist ein Schutzplatz vorgeschrieben. Für den Neubau sind demzufolge Schutzräume für 140 Personen zu planen. Die Planung des Schutzraumes hat nach den Technische Weisungen für spezielle Schutzräume zu erfolgen. (TWS 1982, Kap. 4 revidiert Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime 1. Januar 2012) (siehe Anhang [5.7]). Die Planung hat für einen "Vollausbau" zu erfolgen. Die Ausführung hingegen nur für den "Grundausbau". Es sind lediglich die Komponenten gemäss "Grundausbau" zu installieren. Der Schutzraum kann in Friedenszeiten als Lager genutzt werden und soll geeignete Funktionen aus dem Raumprogramm aufnehmen. Im Plan ist die Nutzung in Friedenszeiten darzustellen.
<i>Investitionskosten</i>	In einer Machbarkeitsstudie wurden die Investitionskosten inkl. Einstellhalle, Park und Rückbau (BKP 1 - 5; inkl. MwSt.) auf CHF 45.5 Mio. geschätzt. Dieser Betrag ist bei der Planung zu berücksichtigen und ist als Obergrenze anzusehen.



## 6. Schlussbestimmungen

Dieses Studienauftragsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt. Es entspricht mit wenigen Ausnahmen der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Weiningen, 23.05.2019, das Preisgericht:

Mario Okle	
Arthur Etter	
René Brüggemann	
Hans-Peter Stöckl	
Andreas Gabi	
Peter Mohr	
Christoph Kaech	
Mauritius Carlen	
Anja Bandorf	
Manfred Durrer	
Andreas Hug	

# **SENIORENZENTRUM "IM MORGEN"**

WEININGEN



**Studienauftrag  
im selektiven Verfahren**

**Bericht des Beurteilungsgremiums**





# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>5</b>
<b>Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>7</b>
Planungsperimeter .....	7
Neubau .....	7
Investitionskosten .....	7
Vorgeschichte zum Projekt .....	7
Heutiges Projekt .....	7
Studienauftragsziele .....	7
<b>Formelles .....</b>	<b>8</b>
Auftraggeberin .....	8
Wettbewerbsverfahren .....	8
Termine .....	8
Entschädigung .....	8
Projektorganisation .....	8
Beurteilungsgremium .....	8
Expertinnen und Experten .....	8
<b>Vorprüfung .....</b>	<b>9</b>
Vollständigkeit .....	9
Vorprüfung .....	9
<b>Beurteilung .....</b>	<b>10</b>
Vorprüfung .....	10
Beurteilungskriterien .....	10
Beurteilung .....	10
Würdigung und Dank .....	10
<b>Genehmigung .....</b>	<b>11</b>
<b>Projekte .....</b>	<b>12</b>
atelier ww Architekten AG SIA .....	12
ARGE-Partner "Wirth-Feddersen" .....	16
Bhend & Schlauri Architekten ETH SIA .....	20
blgp architekten ag .....	24
von Ballmoos Partner AG .....	28
weberbrunner architekten ag .....	32



## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Seniorenzentrum "Im Morgen"  
Püntenstrasse 6  
8104 Weiningen

Tel. +41 44 752 17 17  
Fax +41 44 752 17 18  
[www.aphweiningen.ch](http://www.aphweiningen.ch)

### **Redaktion**

Helbling Beratung + Bauplanung AG  
Gian-Reto Peer  
Hohlstrasse 614  
8048 Zürich

Tel. +41 44 438 18 11  
[www.helbling.ch](http://www.helbling.ch)

# Vorwort

Um der zukünftigen Nachfrage aus der Bevölkerungs- und Bettenbedarfsprognose gerecht zu werden, wurde Anfang 2015 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Ein im Jahr 2017 durchgeführter Studienauftrag brachte nicht die gewünschten Resultate und man entschied sich im April 2019, einen neuen Studienauftrag zu starten, mit dem Ziel, im südlichen Teil einen autonomen Neubau mit 140 Pflegeplätzen zu planen und zu erstellen. Das bestehende Gebäude wird nach dem Umzug der Bewohner in den Neubau zurückgebaut werden.

Dem Beurteilungsgremium des Studienauftrages Seniorenzentrum "Im Morgen" war von Beginn an bewusst, dass es sich bei der vorliegenden Aufgabe um keine einfache Angelegenheit handelt. Die Komplexität eines Seniorenzentrums mit Pflegeabteilungen und einem Wohnbereich für Menschen mit Demenz erfordert grosses Verständnis sowohl auf sozialer und medizinischer Ebene, wie auch auf betrieblicher Ebene. Hinzu kommt die Anforderung, ein umfangreiches Raumprogramm auf limitierter Fläche zu organisieren und – man könnte es fast schon eine Vision nennen – einen Vorschlag für eine zukünftige Erweiterung oder flexible Umnutzung in Alterswohngemeinschaften.

Umso erstaunlicher ist daher die Vielfalt an Vorschlägen und Ideen, welche trotz der einengenden Ausgangslage, von den Teams erarbeitet und eingereicht wurden. Das Auswahlverfahren war somit nicht nur ein Wettbewerb, in dem

verschiedene Parteien gegeneinander zum Kräfteressen in den Ring steigen sollten, sondern ein bereichernder Prozess, an dessen Ende unterschiedliche Lösungsansätze einander gegenübergestellt werden konnten, Strategien abgewogen und befruchtende Diskussionen geführt wurden.

Der Dank des Preisgerichtes gebührt daher allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Studienauftragsverfahrens. Das hohe Qualitätsniveau der erbrachten Arbeiten und der grosse Einsatz aller Teams war den Beiträgen zu entnehmen und verdient volle Anerkennung.

Während den beiden Tagen in denen das Beurteilungsgremium zur Jurierung zusammentraf und die sechs Projekte durch die Verfasser präsentiert wurden, konnten die Leistungskriterien an die späteren Bauaufgaben bestätigt werden. Die Kriterien spiegeln sich in besonderem Masse im Projekt von atelier ww wieder. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft somit mit grosser Mehrheit, dieses Projekt zu beauftragen und eine Weiterbearbeitung zu verfolgen.

Für die Betreiber des Seniorenzentrums "Im Morgen" in Weiningen wird der seit vielen Jahren bestehende Wunsch nach einem Neubau ihres Hauses Realität. Die Projektverfasser werden in den nächsten Monaten bereits mit der weiteren Ausarbeitung beschäftigt sein um aus dem Studienauftragsprojekt gebaute Realität zu machen.

Für das Beurteilungsgremium

Peter Mohr

Vorsitzender



# Ausgangslage

Im Jahre 1973 begann das heutige Seniorenzentrum zum ersten Mal Gestalt anzunehmen, wenn auch nur auf dem Papier. Der gelungene Entwurf des Architekten J. P. Freiburghaus ging als erstprämiertes Projekt aus dem Wettbewerb vom 4. Oktober 1973 hervor. Er zeichnete sich durch einen fröhlichen, sympathischen Lebensraum mit viel Transparenz und Licht aus, der den Massstab und den Charakter des bestehenden Bauerndorfes übernahm. Das Seniorenzentrum bietet heute 90 betagten und pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause.

Die Trägerschaft des Seniorenzentrums besteht aus den fünf Zürcher Gemeinden des rechten Limmattals Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat, die sich zu einem Zweckverband zusammengeschlossen haben. Um der zukünftigen Nachfrage aus der Bevölkerungs- und

Bettenbedarfsprognose (BESA 1-12) gerecht zu werden, wurde ein Betriebskonzept erarbeitet. Dieses wurde Ende 2013 durch die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes festgelegt. Anhand einer Machbarkeitsstudie Anfang 2015 wurden verschiedene Varianten des Betriebskonzeptes überprüft. Ein im Jahr 2017 durchgeführter Studienauftrag brachte nicht die gewünschten Resultate. Die Delegiertenversammlung entschied im April 2019, einen neuen Studienauftrag zu starten, mit dem Ziel, im südlichen Teil einen autonomen Neubau mit 140 Pflegeplätzen zu planen und zu erstellen. Das bestehende Gebäude wird nach dem Umzug der Bewohner in den Neubau zurückgebaut werden.

Das Betriebskonzept der neuen Überbauung umfasst mit vier Pflege- und einer Dementenabteilung insgesamt 5 Abteilungen.



# Aufgabenstellung

Mit der wettbewerblichen Ausschreibung des Studienauftrags soll ein Siegerprojekt sowie ein Architekturbüro und ein Landschaftsarchitekturbüro für die Phasen Projektierung und Ausführung (31 - 53 nach SIA) bestimmt werden.

Die Aufgabe des Studienauftrags sieht im südlichen Teil der Parzellen einen Neubau vor.

## Planungsperimeter

Das jetzige Seniorenzentrum befindet sich von der Autobahn kommend Dorf einwärts auf der linken Seite auf der Parzelle 1522. Die südwestlich davon liegende Parzelle 3013 ist, mit Teilen der Parzelle 1522, für den Neubau vorgesehen. Beide Parzellen sind im Besitz des Zweckverbandes Seniorenzentrum im Morgen und bilden zusammen den Perimeter der vorliegenden Aufgabe. Die Parzellen sind in der Abbildung auf Seite 6 blau markiert.

## Neubau

Der Neubau umfasst vier Pflegestationen und eine Demenstation für gesamthaft 140 pflegebedürftige Bewohner sowie eine Einstellhalle mit 100 Parkplätzen. Die Demenstation ist von den anderen Stationen betrieblich zu trennen und verfügt über einen Dementengarten im Aussenbereich. Sämtliche allgemeinen Räume sind ebenfalls in diesem Neubau zu planen. Der Neubau muss in jeglicher Hinsicht (architektonisch, städtebaulich und betrieblich) für sich allein (ohne den Altbau) sinnvoll sein. Das architektonische Thema «Dorf im Dorf», welches beim Bau in den 1970er-Jahren ein zentrales Thema war, kann beim Neubau aufgegriffen werden.

Nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgt der Umzug der Bewohner des jetzigen Seniorenzentrums in den Neubau. Anschliessend wird die Bestandesliegenschaft zurückgebaut und eine neue Parkanlage mit neuer Zugangssituation geschaffen.

## Investitionskosten

Im April 2018 wurden die Investitionskosten (BKP 1 - 9; inkl. MwSt.) für den Neubau inkl. der Einstellhalle von b+p auf CHF 48.875 Mio. geschätzt. Dieser Betrag ist bei der Planung zu berücksichtigen und als Obergrenze anzusehen.

## Vorgeschichte zum Projekt

Im Jahre 2005 gab es auf dem Bearbeitungssperimeter (aktueller Studienauftrag) einen ersten Projektwettbewerb. Man plante damals die Realisierung von neuen, flexibel gestalteten 56 Wohneinheiten für die Umsetzung der betreuten Wohnform im Alter. Nach dem Vorprojekt wurde die Kreditvorlage jedoch von der Mehrheit der Stimmberechtigten abgelehnt.

Im Jahre 2017 wurde der zweite Studienauftrag durchgeführt. Die Aufgabenstellung war damals eine andere, ein Erweiterungsbau, der in zwei Etappen ausgeführt werden könnte, und die Sanierung der Bestandesliegenschaft.

Bei den Studienauftragsprojekten konnten verschiedene betriebliche Punkte nicht gelöst werden (effiziente Tiefgarage, optimale Wegführungen, Koordination Pflege, etc.), was sich auf hohe Betriebskosten ausgewirkt hätte.

## Heutiges Projekt

Das heutige Projekt ist anders gelagert, es handelt sich um eine Pflegeeinrichtung und nicht mehr um «Wohnen im Alter». Weiter wurde die heutige Projektidee bei allen Standortgemeinden vorgestellt und erhielt durchgehend ein positives Echo. Auch über das aktuelle Projekt wird nach dem Studienauftrag und dem Bauprojekt durch die Stimmberechtigten der fünf Verbandsgemeinden abgestimmt, ein Restrisiko bleibt auch bei diesem Projekt.

## Studienauftragsziele

- Ein Neubau mit hoher Wohnqualität für die pflegebedürftigen Bewohner
- Ein Neubau mit zeitgemässen und optimalen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden
- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum
- Wirtschaftliches Projekt – Das Projekt soll durch seine kompakte Konzeption mit optimierten Betriebs- und Erschliessungsabläufen eine wirtschaftliche Lösung darstellen.
- Ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Bau, Betrieb und Unterhalt.



# Formelles

## Auftraggeberin

Auftraggeber ist der Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen". Der Zweckverband beauftragte die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines Studienauftrags im selektiven Verfahren, um Projektvorschläge für das Areal des Seniorenzentrums im Morgen zu erhalten.

## Wettbewerbsverfahren

Der Studienauftrag «Seniorenzentrum Im Morgen» wurde im nicht anonymen, selektiven Verfahren mit Präqualifikation, Zwischenkritik und Schlusspräsentation durchgeführt. Zur weiteren Bearbeitung sollten maximal sechs Projekte auf Grundlage der Präqualifikationsunterlagen ausgewählt werden. Gesamthaft wurden 16 Präqualifikationsbeiträge eingereicht.

## Termine

Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	24.05.2019
Abgabe Teilnahmeanträge Präquali	21.06.2019
Benachrichtigung Präqualifikation	04.07.2019
Informationsveranstaltung	18.07.2019
Zwischenkritik	04.09.2019
Abgabe der Pläne und Unterlagen	08.11.2019
Projektpräsentation	21.11.2019
Jurierung	28.11.2019

## Entschädigung

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wurde keine Entschädigung ausgerichtet. Eine Pauschalentschädigung von CHF 21'000.- wurde jedem Architekturbüro ausbezahlt.

## Projektorganisation

Gian-Reto Peer | Helbling Beratung + Bauplanung AG

## Beurteilungsgremium

### Sachpreisrichterinnen und -richter:

Mario Okle	Gemeindepräsident Weiningen
Arthur Etter	Präsident Zweckverband
René Brügge	Zentrumsleiter SZ "Im Morgen"
Hans-Peter Stöckl	Baukommission Weiningen
Andreas Gabi	Baukommission Geroldswil

### Fachpreisrichterinnen und -richter:

Peter Mohr	Dipl. Ingenieur ETH   Vorsitz
Christoph Kaech	Dipl. Architekt ETH / SIA
Mauritius Carlen	Dipl. Architektin MA ZFH / SIA
Anja Bandorf	Dipl. Landschaftsarch. / BSLA
Manfred Durrer	Dipl. Architekt ETH / SIA
Andreas Hug	Architekt

### ohne Stimmrecht an der Jurierung anwesend:

Thomas Lüssi	Aktuar des Zweckverbands
Tatjana Grigis	Pflegeleitung SZ "Im Morgen"
Gian-Reto Peer	Helbling Berat. + Bauplan. AG
Nicola Merz	Helbling Berat. + Bauplan. AG

## Expertinnen und Experten

Bruno Wegmüller	E'xact Kostenplanung AG
-----------------	-------------------------

# Vorprüfung

## Vollständigkeit

Alle sechs Projekte wurden am 08. November 2019 (Pläne, Konzepte, etc.) fristgerecht eingereicht.

Die eingereichten Beiträge wurden auf ihre Vollständigkeit hin geprüft. Bei allen Beiträgen sind die Unterlagen vollständig. Die formelle Vollständigkeit ist gegeben.

## Vorprüfung

Die eingegangenen Projekte wurden nach den Anforderungen des Studienauftragsprogrammes und der Fragebeantwortung hin überprüft. Für die folgenden Punkte wurde von den Expertinnen und Experten ein Expertenbericht erstellt:

- Kostenplanung

Die Vorprüfung beantragt dem Preisgericht, alle sechs Projekte zur Beurteilung zuzulassen.





# Beurteilung

Am 21. November 2019 fanden ganztags pro Projekt eine zwanzigminütige Projektpräsentation mit anschliessender Fragerunde statt. Am Anschluss an jede Präsentation erfolgte eine kurze Reflektion.

Das Beurteilungsgremium tagte ein weiteres Mal am 28. November 2019 zur weiteren Beratung und Jurierung der Projekte.

## Vorprüfung

Zu Beginn der Jurytagung wurde das Beurteilungsgremium vom Resultat der Vorprüfung in Kenntnis gesetzt. Die Erkenntnisse der Vorprüfung wurden ebenfalls vorgestellt. Das Beurteilungsgremium hat beschlossen alle sechs Projekte für die Beurteilung zuzulassen.

## Beurteilungskriterien

Die Beurteilung durch die Jury wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Städtebau und Architektur
- Wohn und Lebensqualität
- Betrieb und Etappierung
- Aussenraumkonzept
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

Verstösse und Abweichungen zum Studienauftragsprogramm wurden entsprechend berücksichtigt.

## Beurteilung

Aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung und eines umfassenden Vergleiches der Stärken und Schwächen, wurden in zwei Wertungsrundgängen diejenigen Projekte ausgeschieden, welche das Beurteilungsgremium architektonisch und betrieblich weniger überzeugen mochten. Im ersten Wertungsdurchgang schieden die Projekte der nachstehenden Architekturbüros aus:

- **ARGE-Partner "Wirth-Feddersen"**
- **von Ballmoos Partner Architekten AG**

Im zweiten Durchgang wurden die Projekte der folgenden Teams ausgeschieden:

- **Bhend & Schlauri Architekten ETH SIA**
- **weberbrunner architekten ag**

Im finalen Durchgang wurde das Projekt des folgenden Teams ausgeschieden:

- **blgp architekten ag**

Das Gremium empfiehlt der Bauherrschaft das folgende Projekt zur Weiterbearbeitung zu beauftragen:

- **atelier ww Architekten SIA AG**

Die Projektverfasser sollen sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung vertieft mit den im Projektbeschrieb enthaltenen Punkten auseinandersetzen und sich dabei insbesondere um die Lösung der folgenden Aspekte bemühen:

- Erschliessungsstruktur (mittlere Zone) resp. Eingangssituation auf Stationen 1. / 2. OG überprüfen
- Position der Stationszimmer
- Dachsituation / Dachgeschoss (Neigung) im Verhältnis zu Innenhöfen (Proportionen) Verschattung / Lichtverhältnisse
- begrünte Innenhöfe (Machbarkeit in Frage gestellt, zu hoher Unterhaltsaufwand, mögl. Pflegeleicht)
- Die Gestaltung der Fassade und das Materialkonzept sind weiter zu entwickeln.

## Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium hält ausdrücklich fest, dass es sich um eine sehr anspruchsvolle und komplexe Aufgabenstellung handelt. Es ist sich bewusst, dass einerseits das grosse Bauvolumen auf dem knappen Grundstück und andererseits die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur und Betrieb die Architektenteams vor eine schwierige Aufgabe gestellt haben. Anhand der vorliegenden Vielfalt von Lösungen konnte das Beurteilungsgremium diese Fragen ausführlich diskutieren. Das Beurteilungsgremium bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmenden für ihr grosses Engagement und die wertvollen Beiträge.

# Genehmigung

Genehmigung  
Weiningen, November 2019

Mario Okle

Arthur Etter

René Brügermann

Hans-Peter Stöckl

Andreas Gabi

Peter Mohr

Christoph Kaech

Mauritius Carlen

Anja Bandorf

Manfred Durrer

Andreas Hug

The image shows a series of handwritten signatures in blue ink, each corresponding to a name listed on the left. The signatures are written on a background of horizontal lines. The names and their corresponding signatures are: Mario Okle (a stylized 'M'), Arthur Etter (a stylized 'A'), René Brügermann (a stylized 'R'), Hans-Peter Stöckl (a stylized 'H'), Andreas Gabi (a stylized 'A'), Peter Mohr (a stylized 'P'), Christoph Kaech (a stylized 'C'), Mauritius Carlen (a stylized 'M'), Anja Bandorf (a stylized 'A'), Manfred Durrer (a stylized 'M'), and Andreas Hug (a stylized 'A').



# atelier ww Architekten SIA AG

## Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt



*Situationsplan*



*Visualisierung*



## Städtebau und Architektur

Das neue Seniorenzentrum wird südlich von der heute bestehenden Anlage positioniert. Ein Cluster aus vier unterschiedlichen dreigeschossigen Walmdach Gebäude formen das Grundvolumen. Durch die Addition der geometrisch differenzierten Körper entstehen entlang der äusseren Abwicklung eine Vielzahl differenzierter Vor- und Rücksprünge die je nach Lage den entsprechenden Funktionen wie Vorfahrt, Anlieferung oder Demenzgarten zugeordnet werden. Die Lesbarkeit der einzelnen Gebäudevolumen ermöglichen hinsichtlich Proportion und Typologie eine gute Integration in den angrenzenden Siedlungskörper. Die Erweiterung durch den nördlichen Baukörper in der zweiten Bauphase nach Abbruch der bestehenden Anlage ist volumetrisch, strukturell und betrieblich effizient und zielführend gelöst.

## Raumstruktur

Vier Innenhöfe und vier Aussenräume gliedern die innere und äussere Raumstruktur. Die acht rechteckigen Anlagen führen die Bewohner und Besucher durch thematisch sorgfältig differenzierte Räume, die Bezug auf ihre unterschiedliche Funktion nehmen. Das grosse Haus wird dabei auf kleine, persönlichere Einheiten aufgeteilt, die ein gemeinschaftlichen Lebens mit viel Individualität in einer hohen Qualität ermöglichen.

Die beiden nördlichen Gebäudevolumen definieren den Ankunftsort. Zusammen mit einer ins Gebäude integrierten Arkade formulieren sie eine klare und direkte Zugangssituation. Die Vorfahrt führt rund um eine offene Gartenanlage aus der die Bewohner das aktive Geschehen miterleben können. Die Einfahrt zur Einstellhalle ist direkt bei der Arealzufahrt angegliedert, was zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens innerhalb der Anlage führt. Die Anlieferung ist betrieblich optimal auf der Ostseite des Gebäudes positioniert.

Die primäre innere Orientierung erfolgt mittels eines dualen, kreuzförmigen Achsensystems, das die Flächen im Innern des Gebäudes analog der Clustergeometrie in vier Felder gliedert. Darin verteilt werden die einzelnen Nutzungseinheiten betrieblich zueinander angeordnet. Verbunden werden die einzelnen Geschosse über eine im Zentrum optimal positionierte vertikale Erschliessungsanlage. Es resultieren kurze Wege und ein effizienter Betriebsprozess.

Die vier Höfe sind jeweils im Zentrum der Felder angeordnet und bringen mit Hilfe unterschiedlicher Tiefen Tageslicht in die Erschliessungs- und Begegnungszonen sowie in die Nutzungseinheiten im Untergeschoss. Die Ausformulierungen der Innenhöfe wirken zum Teil etwas überinstrumentalisiert und sind bezüglich Belichtung wegen den Raumproportionen nicht immer optimal. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass dies in einer Überarbeitung ohne Veränderungen am Grundkonzept bereinigt werden kann.

Die Zimmer sind so angeordnet, dass keine gegenüberliegenden Situationen entstehen und somit ein unmittelbarer Bezug zur näheren und weiteren Umgebung stattfindet. Die bewusste Einteilung in eine Nacht- und Tageszone bietet die Möglichkeit das Zimmer wie eine kleine Wohnung einzurichten. Die Raumproportion bietet auch aufgrund des Öffnungsverhalten eine gute Belichtung der Einheit sowie eine hohe Flexibilität in Bezug auf eine zweckmässige Möblierung.

## Ausdruck

Die Projektverfasser orientieren sich an Vorbildern und Analogien aus dem nahen und dörflichen Kontext. Die feingliedrige aus vorgefertigten Holzelementen gut rhythmisierte Fassade wird in den öffentlichen Sockel- und Eingangszonen durch ein mineralisches horizontales Fassadenelement aus Beton ergänzt. Die Holzelemente sind Weiss gehalten, was dem Gebäude zusammen mit dem Doppelfalzdach aus Metall eine eigenständige, aber integrative Eleganz verleiht.

Ein Skelettbau bildet die primäre statische Struktur des Neubaus. Die Spannweiten bieten genügend Flexibilität und erlauben eine nachhaltige Nutzung. Die in Ständerbauweise vorgefertigten Fassadenelemente weisen einen hohen repetitionsgrad, ohne dabei jedoch langweilig zu wirken. Der Hybridbau ist konstruktiv effizient und für die Aufgabenstellung sinnvoll eingesetzt.

## Freiraum

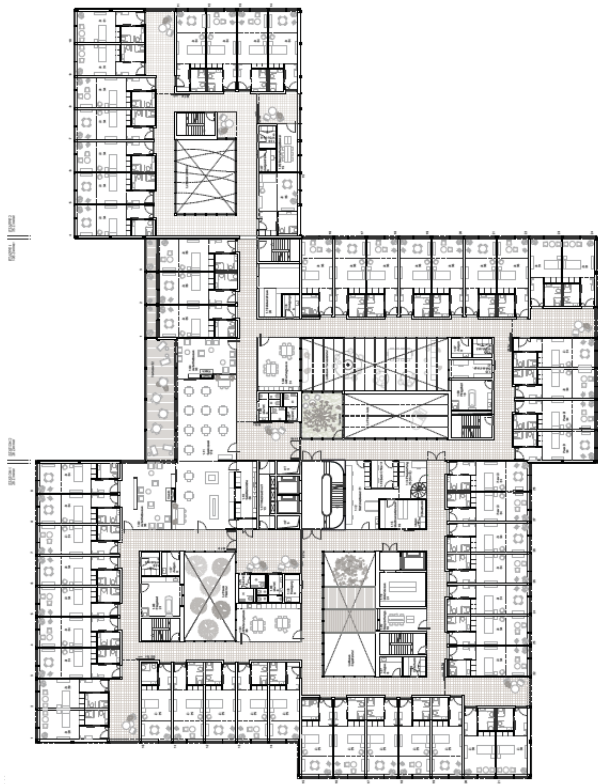
Das Freiraumkonzept schafft atmosphärisch unterschiedliche Räume, die geschickt mit dem Gebäude kommunizieren. Der grosse empfangende Vorplatz mit der markanten Eiche und die gefasste Parkierung schaffen einen attraktiven Empfang. Das Geviert mit einem Kaleidoskop gärtnerischer Aktivitäten im Park zeigt das Potential der Fläche auf. Der Dementengarten ist freiräumlich und innenräumlich optimal platziert. Die 'begehbaren Bilder' der geschlossenen Innenhöfe sind vielfältig und stimmungsvoll. Eine insgesamt sehr sorgfältige ausgearbeitete und kreative Umgebung integriert sich sehr gut in den Gesamtraum.

## Fazit

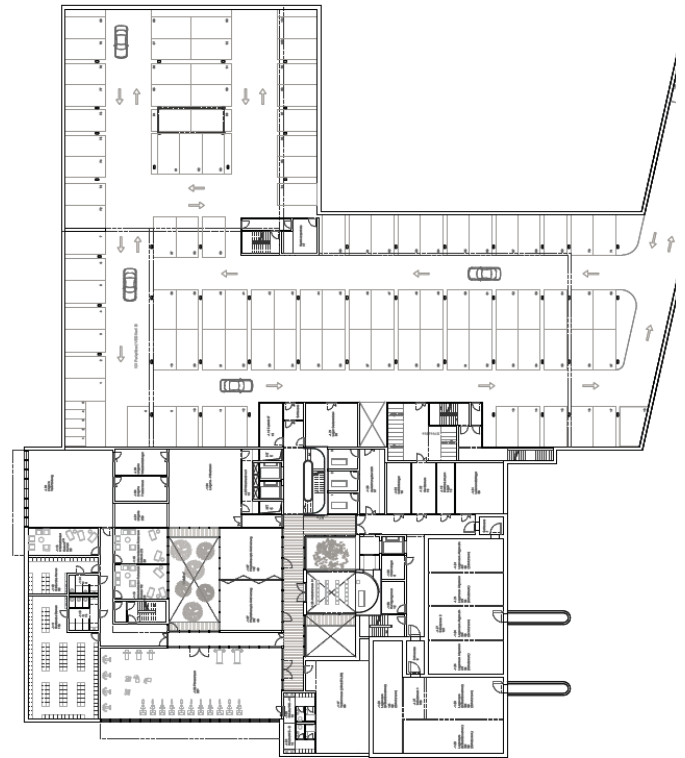
Die präzisen, entworfenen Wechselwirkungen zwischen Aussen und Innen, zwischen Natur und Gebautem sowie zwischen Gemeinschaft und Individualität zeichnen das Grundkonzept aus. Die städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Anforderungen werden darauf aufbauend miteinander verknüpft. Es entsteht ein überzeugender Projektentwurf, der die mehrschichtigen Bedürfnisse einfach zusammenfügt und gekonnt umsetzt.



### Erdgeschoss



Regelgeschoss



Untergeschoss



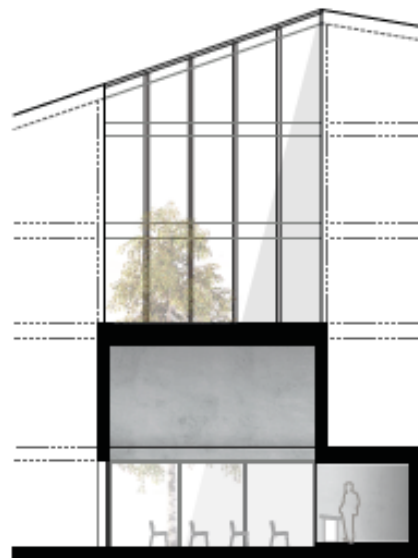
Schnitt



Ansicht



Modellfoto



Kapellenhof



# ARGE-Partner "Wirth-Feddersen Fahrni und Breitenfeld



*Situationsplan*



*Perspektive*

## Städtebau und Architektur

Das neue Seniorenzentrum wird primär südlich des bestehenden Seniorenzentrums gesetzt und tangiert das bestehende Volumen mit dem geplanten Baukubus Nord fast gänzlich. Grundsätzlich entwickeln sich vier Häusergruppen um vier differenziert dimensionierte und gestaltete Innenhöfe und vier halboffene oder offen gefasste Aussenhöfe. Das Beurteilungsgremium lobt die Verzahnung mit den bestehenden städtebaulichen Raumstrukturen.

Die Massstäblichkeit der dreigeschossigen Häuser von geringer Tiefe übernehmen die Körnigkeit der umgebenden Siedlungsstrukturen. Das Beurteilungsgremium lobt grundsätzlich diesen Umgang mit dem bestehenden Siedlungskörper, stellt aber in Frage, ob dies mit dem gewählten Materialwechsel, aber durchgehenden Grundrisstrukturen, welche teilweise nicht kongruent zu der Volumenentwicklung gestaltet ist, so bewältigt werden kann.

Die Erschliessung des Seniorenzentrums von Seite Püntenstrasse über einen Platzraum, welcher als Treff- und Orientierungspunkt dient, ist in sich sinnvoll gelöst und führt den Bewohner und die Besucher folgerichtig über die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche bis hin zu den privaten Wohnzellen.

Die Lobby, die Zentrumsadministration und die Fitness/Physiobereiche befinden sich im Bereich der Bauphase 2 des Neubaus, sodass während deren Bauzeit mit entsprechenden Provisorien gerechnet werden muss.

## Raumstruktur

Vier primäre Innen- und vier Aussenräume gliedern die innere und äussere Raumstruktur. Der Platzraum im Norden definiert die Zugangssituation und die Wegführung. Die am Platz disponierten öffentlichen Nutzungen nehmen Bezug zum Platz. Die Eingangssituation ist klar und übersichtlich gestaltet und gewährt eine gute Orientierung für Bewohner und Besucher. Der funktionale Bezug von Küche zu Cafe/Lobby wird durch das Beurteilungsgremium bemängelt. Die Belieferung erfolgt etwas aufwändig von der Küche über den Speisesaal. Die Platzierung der Nutzungen für die Mitarbeiter im Untergeschoss wird aus Gründen der Wohnhygiene und des Arbeitsklimas kritisiert.

Die beiden Dementenstationen und deren Anschluss an den Garten im Erdgeschoss sind funktionell gestaltet, gewähren aber aufgrund feuerpolizeilichen Auflagen keinen ungehinderten Umgang. Notwendige Brandabschlusstüren behindern den freien Umgang. Die dezentral aufgeteilte Haupteerschliessung mit Treppenhaus im Nordbereich und die Liftanlagen im Südbereich erschliessen die beiden Obergeschosse. Je nach Benutzung kann diese Aufteilung zu lagen Erschliessungswegen in den Obergeschossen führen. Die Liftanlagen erschliessen primär den Kernbereich des ganzen Zentrums. Folgerichtig bildet das Stationszimmer pro Etage die Ankunft und den Orientierungspunkt. Gemeinsame Infrastrukturbereiche liegen folgerichtig ebenso in diesem Bereich, daran anliegend die Bewohnerzimmer. Von den beiden zentralen Satellitenküchen Nord und Süd werden die Innenhofbereiche

mit diversen Ess- und Aufenthaltsbereichen bedient. Sichtbezüge zu offenen und halboffenen Höfen, Terrassen und Nischen gliedern und qualifizieren diese Aufenthaltszone. Das Beurteilungsgremium lobt die individuelle Gestaltung, wobei die Küchen aus betrieblichen Gründen räumlich geschlossen ausgebildet werden müssen, was einen Eingriff in die Raumstruktur zur Folge hat.

Alle Bewohnerzimmern orientieren sich allseitig gegen die Umgebung und besitzen verschiedene Lagequalitäten. Das Beurteilungsgremium kritisiert die gegenüberliegenden Pflegezimmer und deren Einsichtproblematik im Osthof. Im bestehenden Seniorenzentrum sind derartige Zimmer bei den Nutzern nicht beliebt und nur schwer vermietbar.

## Ausdruck

Der Projektverfasser orientiert sich räumlich-städtebaulich, aber auch bezüglich Materialisierung der Gebäudehülle an Analogien des nahen dörflichen Kontextes. Es fehlen jedoch genaue Angaben zur gewählten Baustruktur, wobei eine Elementbauweise angedacht werden könnte. Die durchgehende Fassadenstruktur mit alternierender Materialisierung und deren Übergänge im Bereich der Fassadenhaut und den Grundrisstrukturen werden durch das Beurteilungsgremium bemängelt und müssten weiterentwickelt werden.

## Freiraum

Verschieden grosse Freiraumbereiche umschliessen die Gebäudevolumen. Gelungen stellen sich der Eingangsplatz mit Grüninsel, der Gartenhof und der Dementengarten dar. Die weiteren Grünflächen wirken eher wie Restflächen denn wie ein Park. Es fehlt eine klare Positionierung zur umgebenden Landschaft und die Anbindung an das übergeordnete Fusswegenetz. Die innenliegenden Höfe sind sehr klein und fraglich in Gestaltung und Nutzung. Vermisst wird eine bewusste Gestaltung und Vertiefung der Freiraumnutzung und Qualitäten.

## Fazit

Der interessante konzeptionelle städtebauliche Ansatz und dessen räumliche Verzahnung mit der Umgebung vermögen zu überzeugen. Ebenso überzeugt der Zugang über einen Platz als Treffpunkt, Aussenverkehrs- und Aussenutzfläche der halböffentlich zugänglichen Bereiche.

Die Bauphase 2 mit Primärnutzungen (Administration, Empfang, Fitness/Physio etc.) erzeugen nach Abschluss der Bauphase 1 kostenrelevante Provisorien.

Innerbetrieblich werden primär der fehlende ungehinderte Umgang in den Dementenstationen, die Aufenthaltsbereiche der Mitarbeiter im UG und daraus folgend die Unterkellerung grosser Bereiche der Parkanlage und die offenen Küchen in den beiden Obergeschossen bemängelt.

Die relativ zahlreichen Zimmer mit lagebezogener Einsicht in den beiden halboffenen Höfen werden bemängelt. Die Vermietung dieser Zimmer ist bereits heute im Bestand des Seniorenzentrums sehr problematisch.

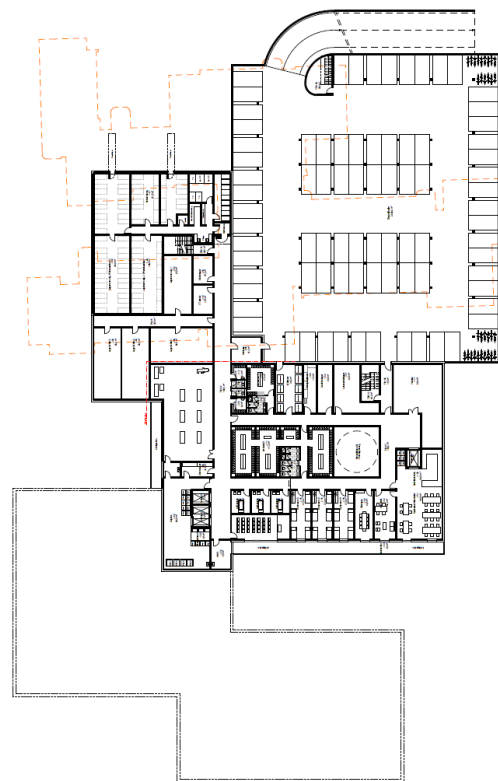




Erdgeschoss



Regelgeschoss



Untergeschoss



Schnitt



Ansicht



Modellfoto

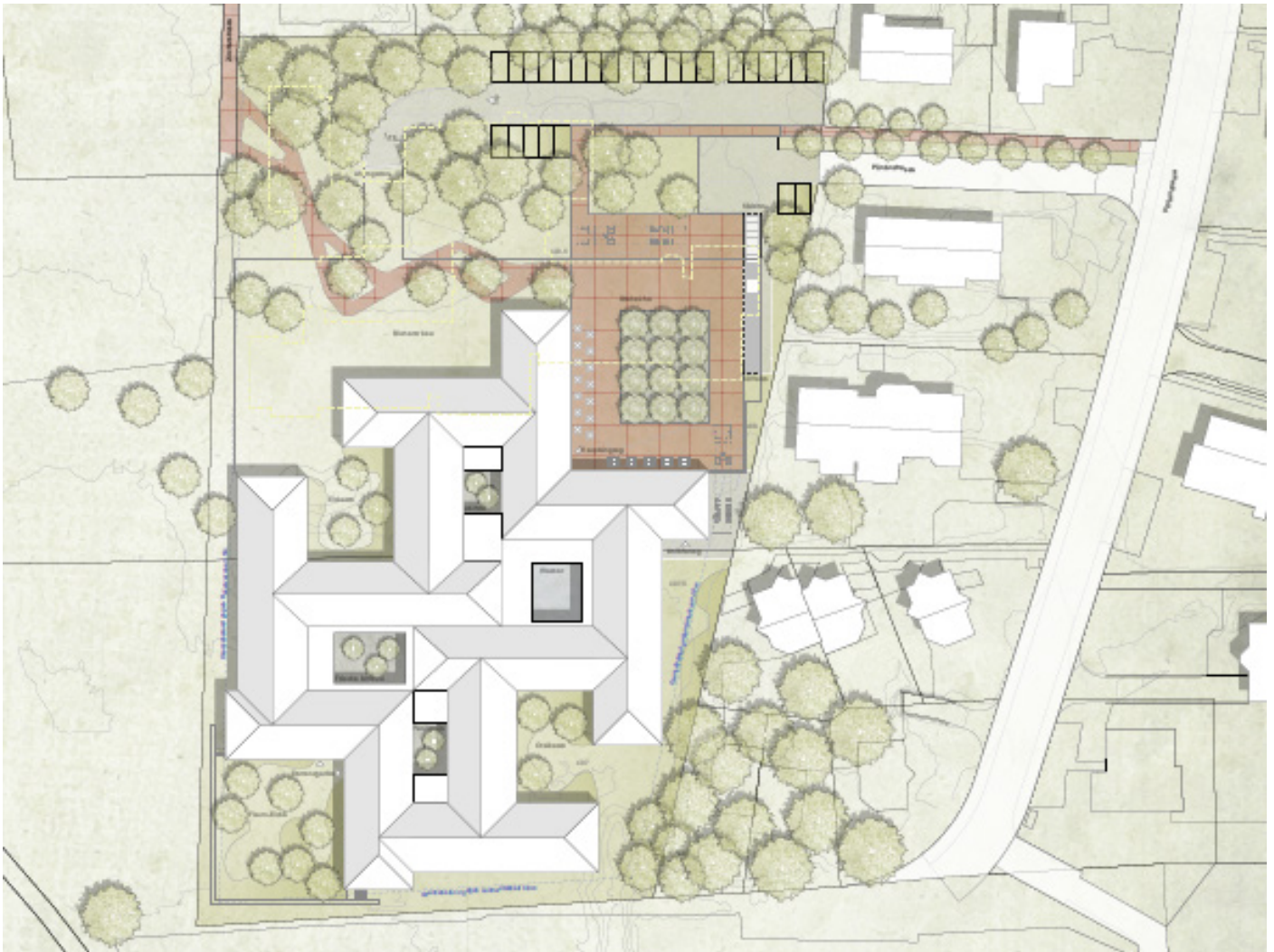


Eingangssituation



# Bhend & Schlauri Architekten ETH SIA

## Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur



*Situationsplan*



*Visualisierung*

## Städtebau und Architektur

Das neue Seniorenzentrum wird weitgehend südlich des bestehenden Seniorenzentrums gesetzt und tangiert das bestehende Volumen nur marginal im Nordbereich. Grundsätzlich entwickeln sich vier Häusergruppen um vier differenziert dimensionierte und gestaltete Innenhöfe und vier halboffene oder offen gefasste Aussenhöfe. Drei Häuser bilden um einen Innenhof ein Quartier und vier Quartiere bilden ein „Dorf“.

Die Massstäblichkeit der dreigeschossigen Häuser von geringer Tiefe übernehmen die Körnigkeit der umgebenden Siedlungsstrukturen. Das Beurteilungsgremium lobt diesen feinfühligsten Umgang mit dem bestehenden Siedlungskörper. Die gewählte feinstrukturierte Materialisierung unterstreicht diese architektonische Grundhaltung zum Ort.

Die Erschliessung des Seniorenzentrums von Seite Püntenstrasse über einen Platzraum, welcher als Treff- und Orientierungspunkt dient, ist in sich sinnvoll gelöst und führt den Bewohner und die Besucher folgerichtig über die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche bis hin zu den privaten Wohnzellen.

Der Mehrzwecksaal /die Aula und das Café befinden sich im Bereich der Bauphase 2 des Neubaus, sodass während deren Bauzeit mit entsprechenden Provisorien gerechnet werden muss. Die gezeigte Erweiterung auf 200 Zimmer dürfte bezüglich der entstehenden Aussenräume schwierig umzusetzen sein.

## Raumstruktur

Vier Innen- und vier Aussenräume gliedern die innere und äussere Raumstruktur. Der Platzraum im Norden definiert die Zugangssituation und die Wegführung. Die am Platz disponierten öffentlichen Nutzungen nehmen Bezug zum Platz. Die Eingangssituation ist klar und übersichtlich gestaltet und gewährt eine gute Orientierung für Bewohner und Besucher. Der funktionale Bezug von Küche zu Mehrzwecksaal und Café wird durch das Beurteilungsgremium bemängelt. Die Belieferung erfolgt aufwändig über den Foyerbereich. Die Platzierung vieler Nutzungen für Mitarbeiter im Erdgeschoss wird aus Gründen der Wohnhygiene begrüsst und gewährleistet ein gutes Arbeitsklima. Die beiden Dementenstationen und deren Anschluss an den Garten sind funktionell gestaltet und gewähren in den Hofbereichen den gewünschten Umgang.

Ein zentrales Treppenhaus erschliesst die beiden Obergeschosse. Direkt daran anliegend sind die gemeinsame Infrastruktur für die Bewohner und die vier Häusergruppen mit Pflegezimmern. Von der zentralen Satellitenküche werden die Innenhofbereiche mit diversen Ess- und Aufenthaltsbereichen bedient. Dieser Bereich bildet „den Kern des Dorfes“. Das Beurteilungsgremium lobt die Lichtführung im Bereich der Innenhöfe, welche tief Licht in die Kernbereiche führt. Die ebenfalls hier zentral liegende Betriebsinfrastruktur ist sinnvoll und ökonomisch angeordnet.

Die an diesem Zentrum lateral angegliederten Wohngruppen mit den geforderten Pflegezimmern orientieren sich allseitig gegen die Umgebung und besitzen verschiedene Lagequalitäten. Das Beurteilungsgremium kritisiert die gegenüberliegenden Pflegezimmer und deren Einsichtproblematik in den beiden halboffenen Wohnhöfen. Im bestehenden Seniorenzentrum sind derartige Zimmer bei den Nutzern nicht beliebt und nur schwer vermietbar.

## Ausdruck

Der Projektverfasser orientiert sich räumlich-städtebaulich an Vorbildern der belgischen Beginenhöfen, aber auch an Analogien des nahen dörflichen Kontextes. Der Skelettbau in Stahlbeton aus Platten und Stützen und nichttragende, ausfachenden Wandstrukturen gewährleisten eine flexible Einteilung. Die in Ständerbauweise vorgefertigten Fassadenelemente weisen einen hohen Repetitionsgrad auf und lassen auf eine kostengünstige und effiziente Bauweise schliessen.

Das Beurteilungsgremium lobt die Umsetzung dieser Hybridbauweise mit einer feingliedrigen, gut rhythmisierten Fassadenstruktur, welche sich sehr gut ins bestehende Dorfbild einpasst.

## Freiraum

Das wohl proportionierte feingliedrige Gebäude schafft stimmungsvolle Hofsituationen und einen attraktiven Dementengarten. Der empfangende Platz mit dem geometrischen herausgehobenen Baumfeld wirkt dagegen übergross und unverständlich städtisch. Die Gestaltung der Parkierung und Tiefgaragenzufahrt beschneidet den eigentlich grosszügigen verbleibenden Parkraum. So überzeugend die freiräumlichen Ideen am und ums Haus sind so unbestimmt wirken die Park- und Eingangsgestaltung auch im Bezug auf die Eingliederung in die Gesamtlandschaft.

## Fazit

Der interessante konzeptionelle städtebauliche Ansatz und die innere Struktur vermögen zu überzeugen. Auch der Umgang im Detail der Materialisierung im gegebenen Kontext weist sehr gute gestalterische Qualitäten auf.

Die Bauphase 2 mit Primärnutzungen (Café, Mehrzweckraum etc.) erzeugen nach Abschluss der Bauphase 1 kostenrelevante Provisorien. Die Belieferung dieser Bereiche durch die Küche nach Bauvollendung ist umständlich über den Foyerbereich gelöst und erzeugen zusätzliche kostenrelevante Betriebskosten.

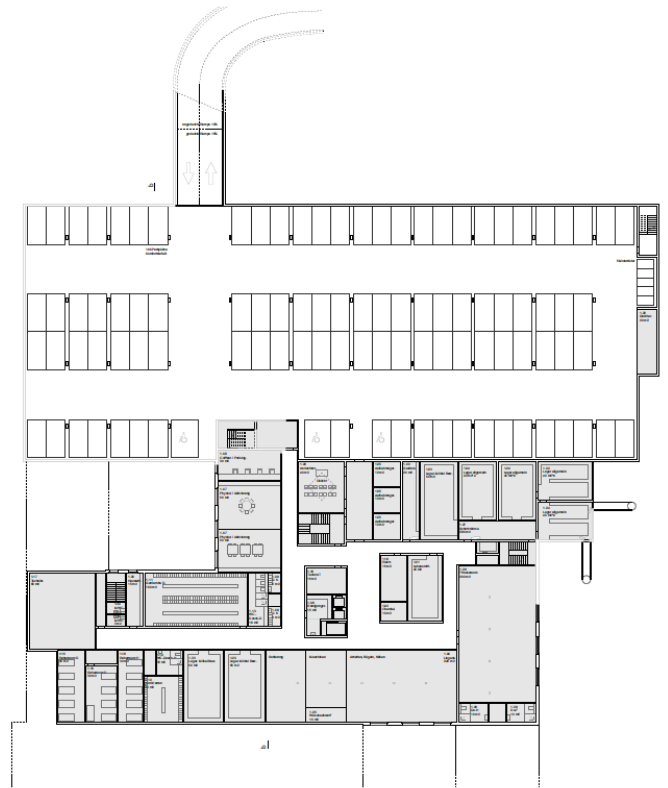
Die relativ zahlreichen Zimmer mit lagebezogener Einsicht in den beiden halboffenen Höfen werden bemängelt. Die Vermietung dieser Zimmer ist bereits heute im Bestand des Seniorenzentrums sehr problematisch.







Regelgeschoss



Untergeschoss



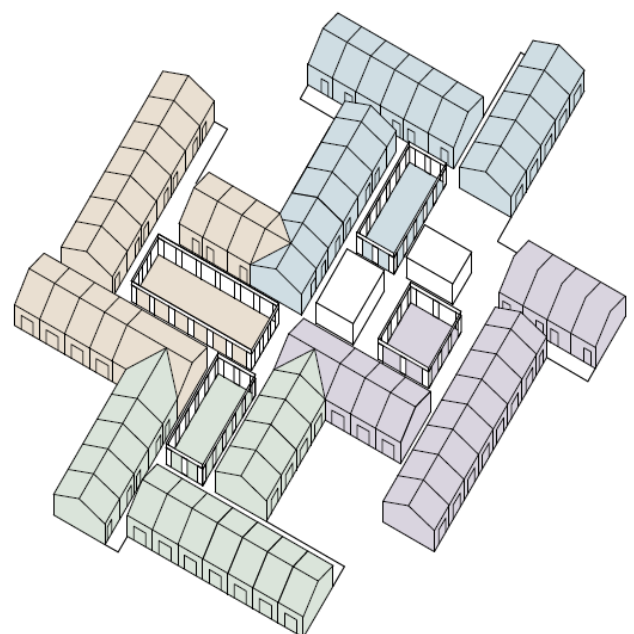
Schnitt



Ansicht



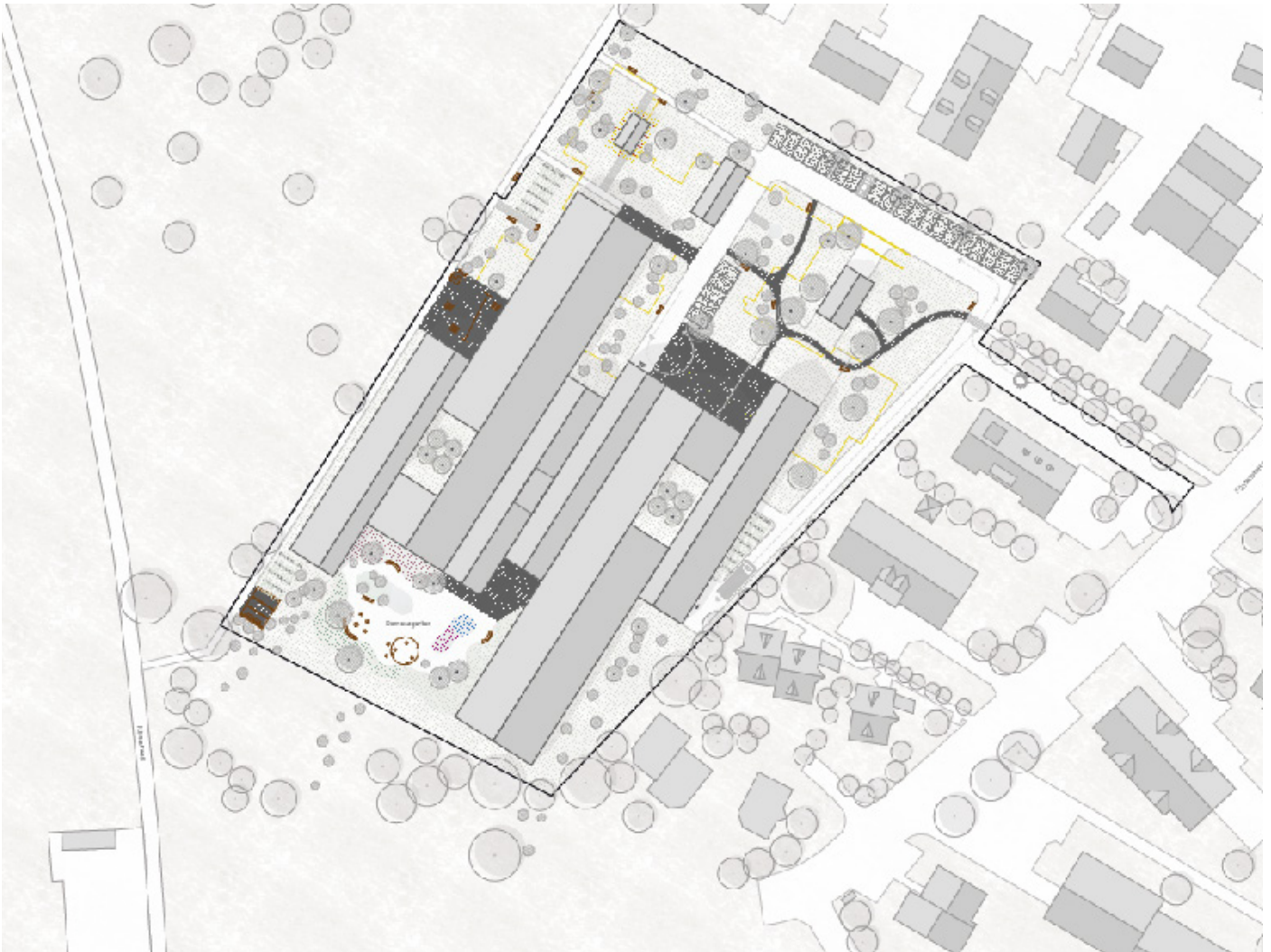
Modellfoto



Konzeptschema



# blgp architekten ag Christoph Wey Landschaftsarchitekten



*Situationsplan*



*Visualisierung*

## Städtebau und Architektur

Mehrere nord-süd gerichtete Langhäuser bilden das Rückgrat der gewählten Gesamtform. Die Häuser werden richtigerweise mit Satteldächer in der gleichen Ausrichtung eingedeckt. So kann gekonnt der vorhandene städtebauliche Massstab des Ortes aufgenommen werden. Durch das Versetzen der Langhäuser werden unterschiedliche Aussenräume aufgespannt, welche gekonnt die Umgebung mit dem neuen Seniorenzentrum verzahnen. Weiter kann mit dieser Massnahme das heutige Zugangsgesicht geschickt in den neuen Projektvorschlag übergeben werden. Es entsteht somit der «alte» Dorfplatz in einer neuen Gesamtorganisation. Mit der gewählten Volumenstrategie entstehen auf überzeugende Art keine städtebaulichen Restflächen.

## Raumstruktur

Das Grundprinzip der Längsformen in nord-süd Richtung findet sich konsequenterweise auch in den Grundrissen wieder. Hier entstehen aber teilweise lange Korridore, welche die Zweispänneranlagen erschliessen. Ein zu wünschender Rundlauf ist somit nicht möglich. Um diesen Umstand korrigieren zu können, werden zwei grosszügige Innenhöfe im West- bzw. Ostmarkt platziert. In der Mitte dieser Grundorganisation befinden sich die zentralen Vertikalen und ein weitere, nun aber gedeckter Innenhof. Das Erdgeschoss erscheint mit seinen vielen Nutzungsarten etwas wirr gestaltet. Die beiden Demenzabteilungen sind deshalb von unterschiedlicher Qualität und trennen zusammen den gesamten Südbereich der Anlage vom Norden und seinem Hauptzugang ab. Der Demenzgarten befindet sich in diesem Südbereich und wird von den Gebäudefanken geschützt und öffnet sich gegen die Landwirtschaftszone hin. Im nördlichen Bereich des Erdgeschosses werden im östlichen „Flügel“ das Café, der Speisesaal, der Mehrzwecksaal, die Produktionsküche und der Empfang angeboten. Die gesamte Administration und die Physiotherapie liegt dann westlich des Eingangsbereiches. Die Pflegeabteilungen in den oberen Geschossen sind aber, neben den genannten langweiligen Korridoren, gut organisiert und angenehm gelayoutet. Das Untergeschoss beherbergt richtigerweise jene Nutzungen, welche wenig bis kein Tageslicht erfordert. Der Fitnessraum und die Lingerie sind an den westlichen Lichthof angegliedert. Die Anlieferung an der Ostflanke des Zentrums gestaltet sich kritisch, zumal auch hier noch die Fusswegverbindung an den südlich gelegenen Fuss- und Veloweg angeboten wird. Das Patientenzimmer ist richtig dimensioniert und gestaltet. Der Hauptraum ist mit seiner nahezu quadratischen Ausprägung sehr gut möblierbar. Der Nass- und Eingangsbeereich ist grosszügig und richtig gelayoutet. Hier zeigt sich das Know-how der Projektverfasser. Der kleine Einzug der Türbereiche rhythmisiert die Korridore ganz leicht, wenn auch zu wenig. Die vorgeschlagene Etappierung

will die nördlichen Gebäudeteile der beiden Flügel erst in einer zweiten Phase ergänzen, dies erscheint aber gerade für die zentralen Erdgeschossnutzungen nur schlecht umsetzbar.

## Ausdruck

Die Projektvorschlag ist auch im Bereich der Architektur, innen wie aussen, angenehm atmosphärisch. Es werden feinen Werkzeuge zur Gestaltung beigezogen. Die Aussenhaut wirkt durch die Verwendung eines Einsteinmauerwerk ruhig. Eine feinen Gestaltungsveränderung trennt den Sockel von den Oberbauten. Das Dach schliesst mit seiner Einfachheit die gestaffelten Bauvolumen stimmig ab. Die grossformatigen Fenster erscheinen in ihrer Gesamtanordnung ein bisschen zu streng, die teilweise gezeigten Bandfenster in den oberen Geschossen wirken aber fremd. Die Ausgestaltung des Inneren ist aber überzeugend gewählt und veranschaulicht. Wobei eine folgende Umsetzung sicher das eine oder andere Profil markanter hätte erscheinen lassen. Das Zusammenspiel der Materialien Verputz und Holz wirkt wohltuend und vertraut.

## Freiraum

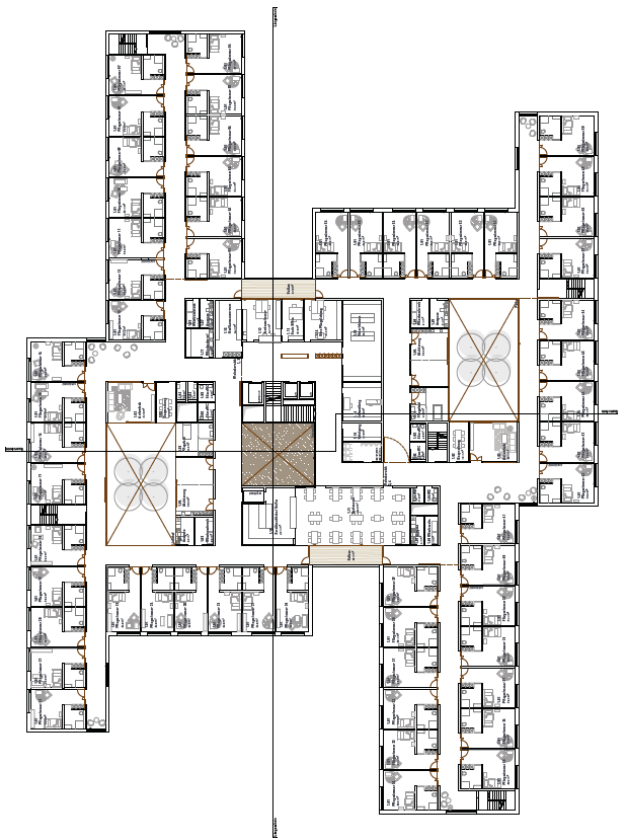
Der nördliche definierte Park wird mit der gewählten Volumenform auf eine einfache Weise mit der angrenzenden Umgebung verzahnt, er erscheint somit nicht als grosses Ganzes, wobei dies auch hier gar nicht notwendig ist. Der Aussenraum bindet sich somit ideal in die vorhandene Massstäblichkeit der Umgebungsgestaltung ein. Der Park wird mit drei Kleinbauten möbliert, wobei eine dieser Kleinbauten die Tiefgarageneinfahrt beherbergt. Weiter finden hier auch die Vorfahrt und die Kurzparkplätze ihren richtigen Platz. Die zusätzlich notwendigen Besucherparkplätze werden an der Nordlinie des Perimeters etwas unmotiviert gezeichnet. Die locker verteilten Bäume innerhalb des Vorraumes des Seniorenzentrums komplettieren das dann doch wohltuende Freiraumkonzept.

## Fazit

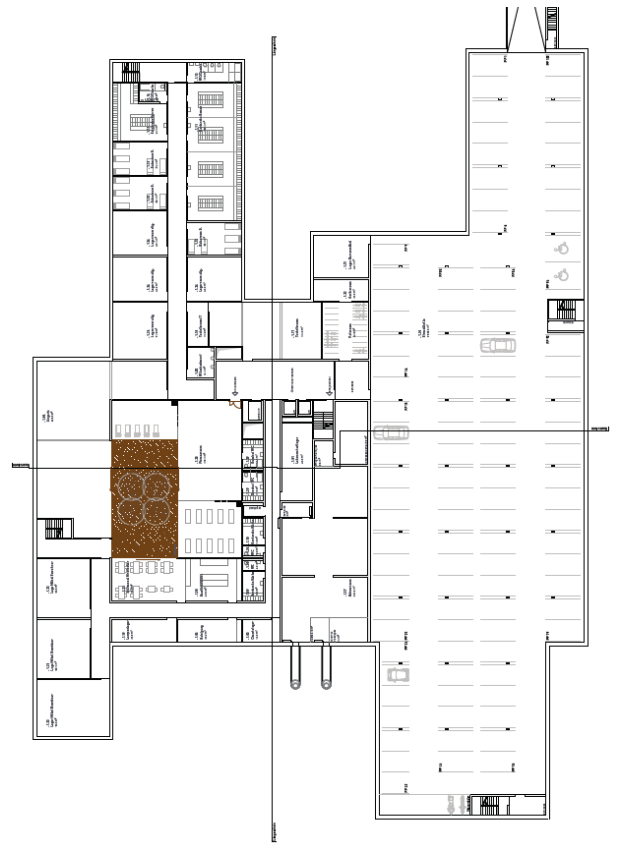
Der Projektvorschlag überzeugt mit seiner feingliedrigen Antwort auf das grossvolumige Raumprogramm. Das Verschieben der Teilvolumen auf der städtebaulichen Ebene lässt eine Verzahnung der Gesamtanlage mit seiner Umgebung zu und bildet bekannte Aussenräume, inklusive deren Qualitäten. Das Projekt zeigt im Inneren funktionelle Schwächen auf. Weiter ist die Etappierung als kritisch zu betrachten. Insgesamt bildet der Beitrag aber einen wohltuenden Beweis, dass das zu bauende Grossvolumen trotzdem ortsverträglich gestaltet werden kann.



*Erdgeschoss*



*Regelgeschoss*



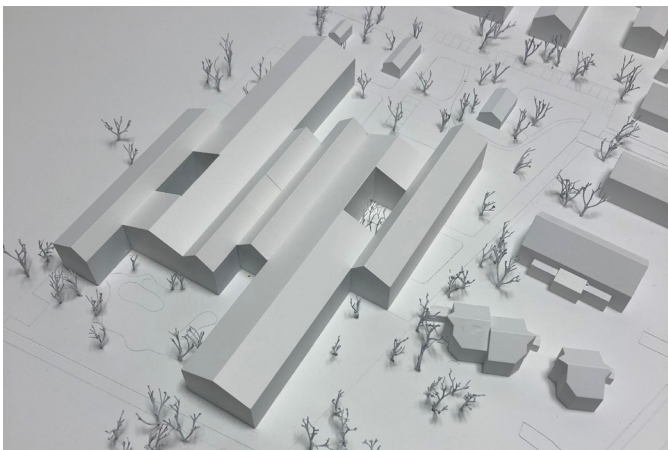
*Untergeschoss*



*Schnitt*



*Ansicht*



*Modellfoto*



*Innenraum*



# von Ballmoos Partner Architekten Balliana Schubert



*Situationsplan*



*Collage*

## Städtebau und Architektur

Der Projektansatz sieht ein nord-süd gerichtetes Volumen vor, aufgeteilt in zwei beinahe gleichwertige Flügel, verbunden durch einen vermittelnden Hauptteil. Diese Grundform definiert sich über die Doppelstationen auf den oberen Geschossen. Die geforderte geneigte Dachform wird in einer unterschiedlich geprägten Wellenform über die Gebäudevolumen gespannt. Es entstehen langgezogenen Dächer, welche in der Umgebung so nicht vorkommen, deshalb fremd wirken. Der Mittelteil, welcher viergeschossig ist, kann so leicht in die Dachlandschaft integriert werden.

## Raumstruktur

Die beiden Flügel spannen den Grundriss auf. Im Westflügel befindet sich im Erdgeschoss die gesamte Demenzabteilung, wobei die Teilung dieses Bereichs eine Station im Norden und einen Station im Süden vorsieht. Leider hat aber nur jene im Norden den geforderten direkten Anschluss an den Demenzgarten. Die Station im Süden besitzt aber optisch eine Verbindung mit dem Aussensitzplatz des Speisesaals. Weiter ist verwirrend, dass die beiden Speisesäle der Demenzstationen miteinander verbunden sind. Die gewünschte Autonomie der Teilbereiche kann auch hier nicht gewährleistet werden. Im östlichen Flügel des Erdgeschosses befinden sich die allgemeinen Räume des Seniorenzentrum. Sicher in den Grundzügen richtig platziert, aber wenig motiviert in Szene gesetzt. Das Café zum Beispiel liegt fernab vom gut frequentierten Eingangsbereich. Zudem sind die zentralen Vertikalen für die weiteren Geschosse schlecht erkennbar für Besucher und Bewohner. Die beiden Obergeschosse mit ihren vier Pflegeabteilungen wirken auf den ersten Blick strukturiert, logisch und aufgeräumt. Bei näherer Betrachtung dominieren aber die langen Korridore und die wenig ausformulierten Aufenthaltsbereiche. Ein Rundlauf um die beiden Nottreppenhäuser bringen nicht die gewünschte Lebensqualität für jenen Bewohner, welche sich ausschliesslich im Haus, sogar auf der Station, aufhalten müssen. Das Verstetzen der Korridore kann da auch nicht überzeugen. Im vierten Obergeschoss sind die Personalbereiche angedacht. Dies ist einen sehr willkommener Vorschlag und bringt einen echten Mehrwert. Das Gegenteil muss dann aber wieder zu dem Untergeschoss gesagt werden. Hier wurde der Grundriss wenig motivierend abgefüllt. Das Zimmerlayout bringt zum Teil sehr lange und schmale Grundrisse hervor, welche sich nicht beliebig flexibel möblieren lassen. Die Eingangsbereiche sind zudem sehr schmal, die Nasszellen minimal ausgefallen. Die vorgeschlagene Etappierung wird als kritisch und wenig innovativ betrachtet.

## Ausdruck

Die Mächtigkeit des Gesamtvolumen und dessen Ausformulierung wirken gesamthaft fremd für diesen Ort. Es fehlt der feine Umgang mit der Architektursprache der unmittelbaren Umgebung des Wohnquartiers. Gleiches gilt für die Fassadengestaltung, sie erinnert in Ausformulierung und Materialisierung eher an eine Schulhausfassade denn ein Wohnhaus, ein Seniorenzentrum. Die Zeichnung eines gewünschten Sockels ist zu schwach, der Übergang des Zwischenvolumen hin zum Dach findet zu abrupt statt.

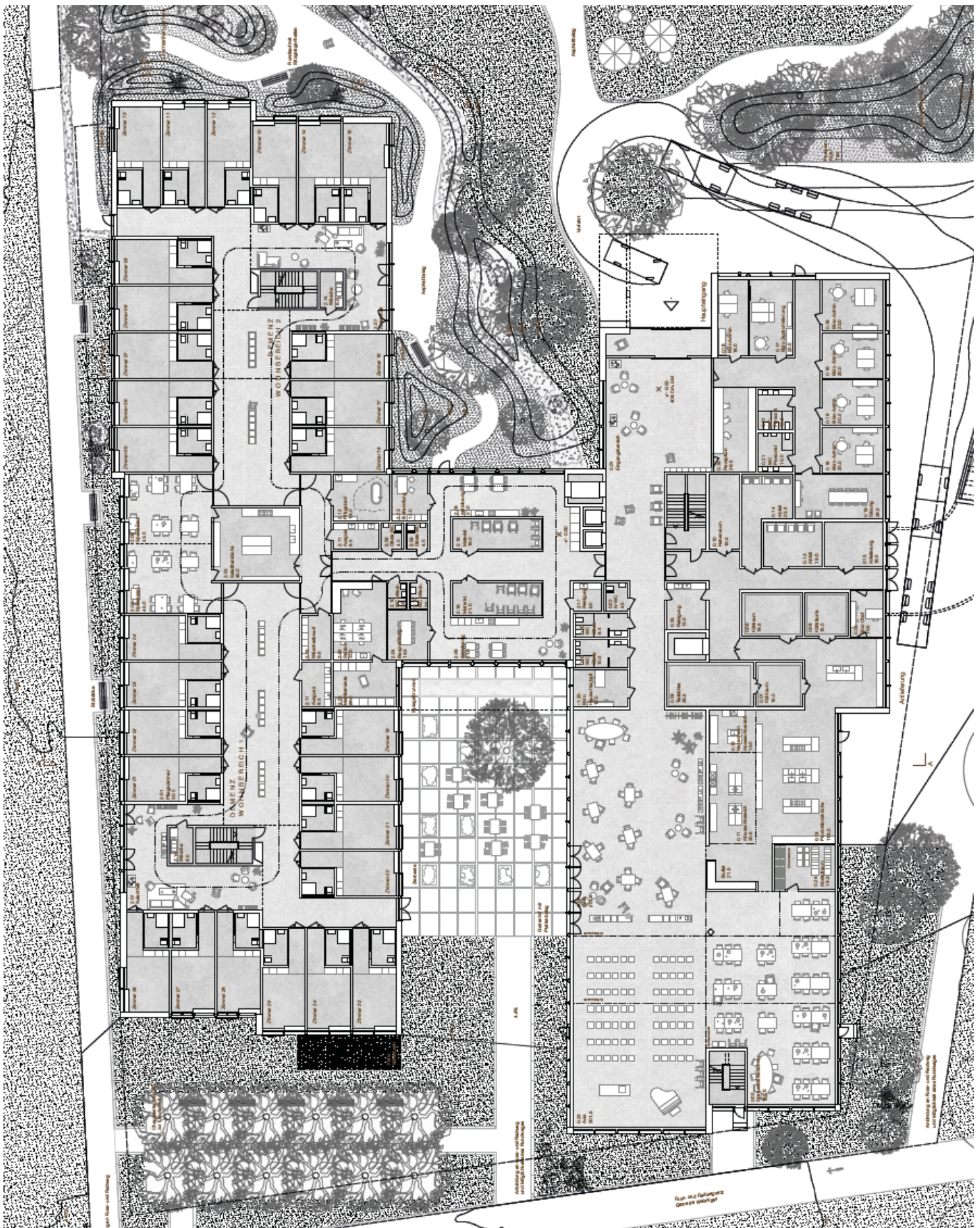
## Freiraum

Die Hauptgebäudeflügel sind leicht gegeneinander versetzt und spannen so die gewünschten Aussenräume auf. Im Norden könnte so die Adressierung gestaltet werden. Leider klappt dies so nicht richtig, wie auch die Eingangsperspektive zeigt. Im Süden wird der Sitzplatz der Cafeteria, bzw. des Speisesaals platziert. Rund um den westlichen Flügel wird der geschützte Aussenbereich der Demenzstation organisiert, der Bewegungsarten findet an der Nordseite seinen Platz. Der nördliche Teil der Wettbewerbsperimeter wird durch den Park belegt, zusammen mit dem oberirdischen Parkierungsfeld für die Besucher in der Nordostecke. Der Verkehr soll richtigerweise schnellst möglichst entflechtet werden. Die Vorfahrt vor dem Eingangsbereich ist zu minimal bemessen und die Notfallparkierung ist zu schlecht signalisiert. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt zusammen mit der Anlieferung an der Ostseite des Gesamtvolumen. Die Enge an dieser Stelle wird zusammen mit der Velo- bzw. Fusswegverbindung als sehr kritisch betrachtet.

## Fazit

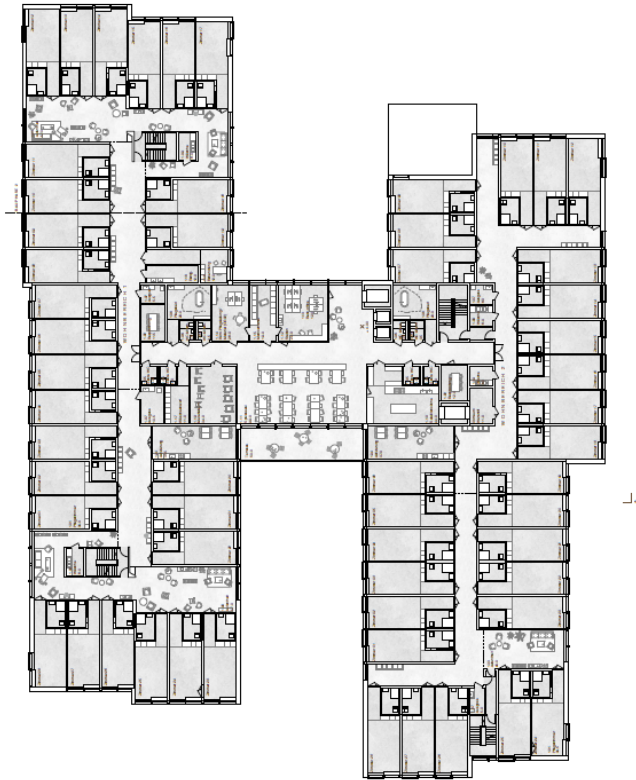
Der Projektvorschlag überzeugt wenig auf der Ebene des Städtebaus, das Bauvolumen fügt sich nicht befriedigend in die Umgebung ein. Es fehlt die Selbstverständlichkeit im Umgang mit dem Ort, sei es die lange, scharfe Kante an der Westseite oder die nicht vorhandene Verzahnung mit dem Quartier im Osten. Die Ausformulierung der Aussen- und Zwischenräume wirken wenig motiviert und bringen keinen Mehrwert. Der Park im Norden hat zwar eine wohlthuende Grösse ist aber mehr ein Auffüllen denn ein gestalten. Gleiches muss leider auch von der inneren Struktur, der Gestaltung und Materialisierung gesagt werden.



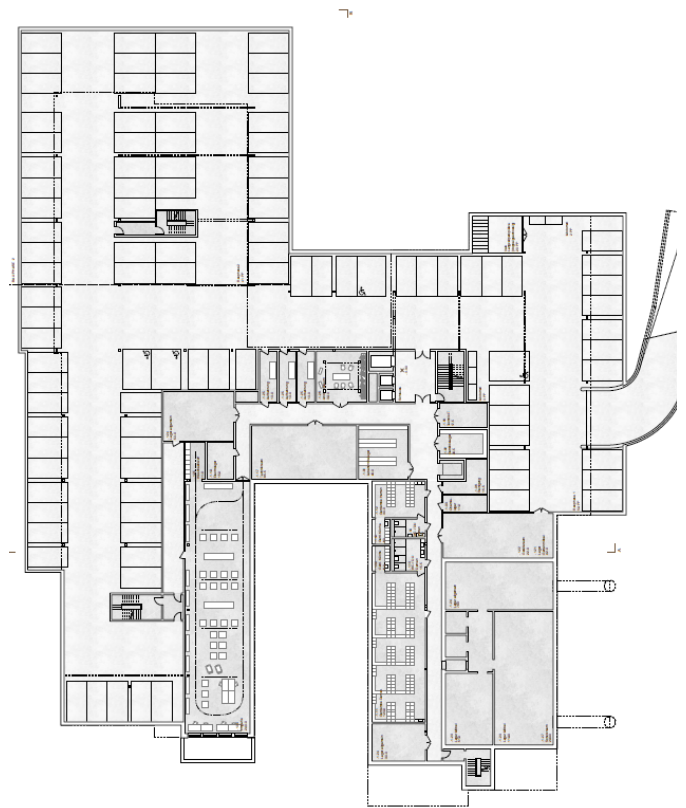


Erdgeschoss





Regelgeschoss



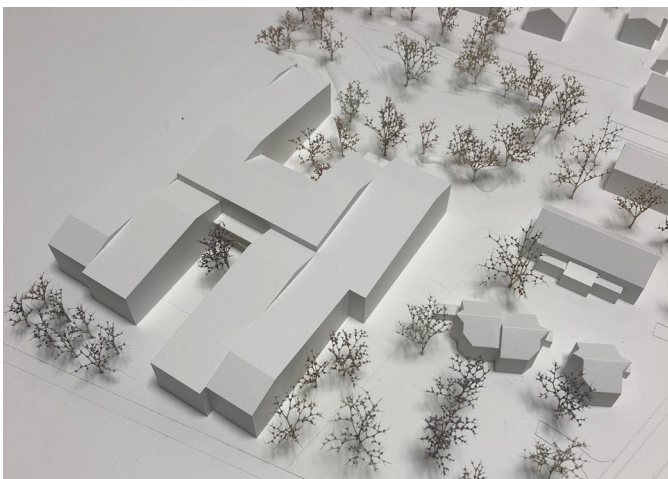
Untergeschoss



Schnitt



Ansicht



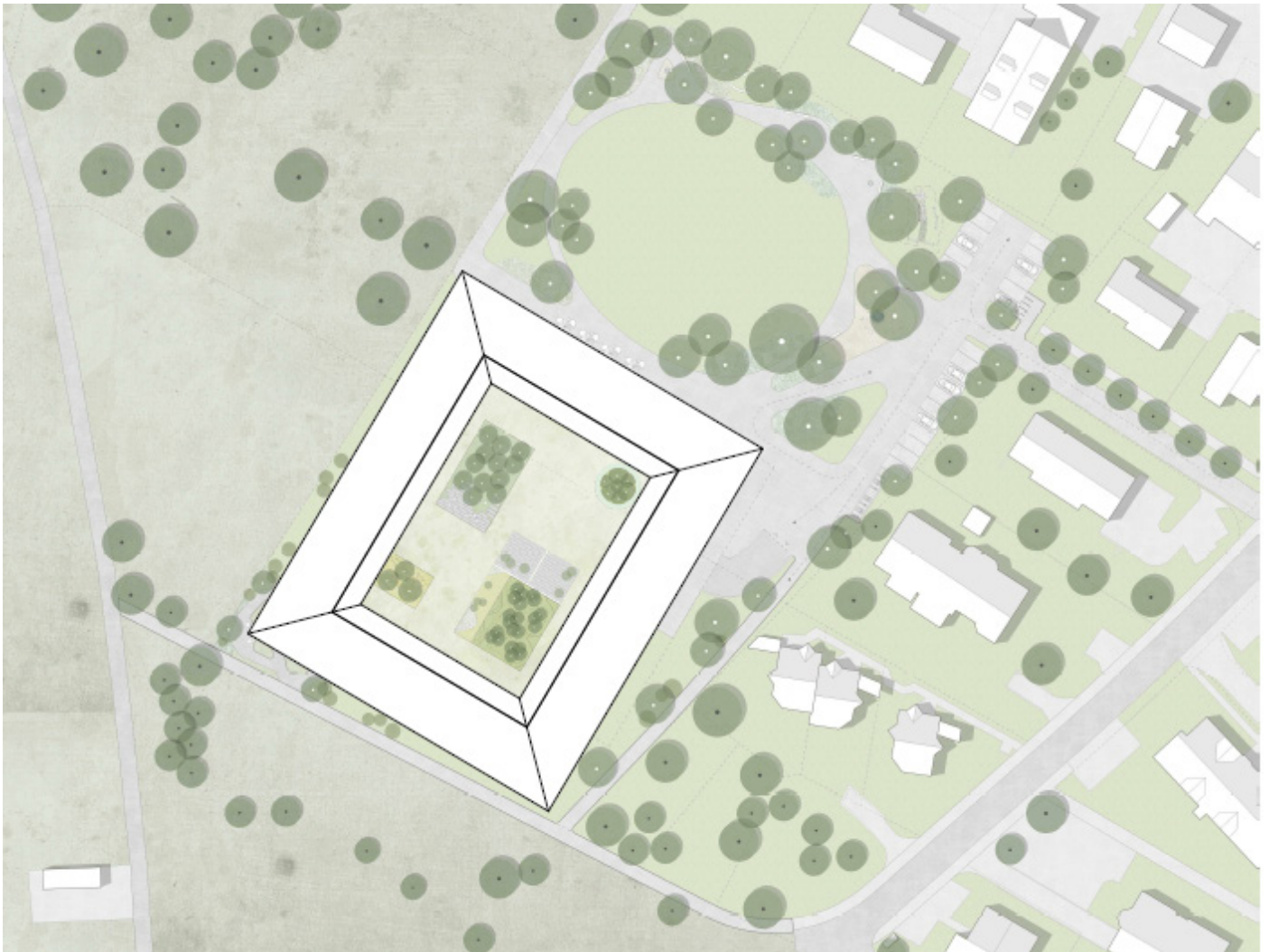
Modellfoto



Collage



# weberbrunner architekten ag Kuhn Landschaftsarchitekten



*Situationsplan*



*Visualisierung*

## Städtebau und Architektur

Zwei klare Ideen definieren das Projekt in der städtebaulichen und strukturellen Konzeption. Das rechteckige dreigeschossige Volumen liegt südlich der heute bestehenden Anlage und orientiert sich sowohl im Massstab als auch im Ausdruck an landwirtschaftlichen Gebäudeformen. Das neue Seniorenzentrum liegt in der Lesart klar ausserhalb des Siedlungsraumes und reiht sich in die bereits vorhandenen peripheren Grossstrukturen ein. Anstelle des heutigen Altbaus tritt eine Grünzone, die mit der angrenzenden Landwirtschaft zusammenfliesst und das Gebäude noch klarer als Element des ruralen Umfelds definiert. Das Projekt nimmt dabei einen für den Ort sehr prägenden Stellenwert ein.

## Raumstruktur

Im Innern der Grossform werden die Nutzungsbereiche klar in zwei Zonen geteilt. Einer aussenliegenden umfassenden Raumschicht, in welchem die Bewohnerzimmer untergebracht sind sowie eine im Zentrum liegende Anordnung differenzierter Innenhöfe, um die sich die allgemeinen Nutzungen organisieren. Der Bezug zum Dorf und der ländlichen Umgebung ist damit fast ausschliesslich den Individualräumen vorenthalten, was in den Gemeinschaftsräumen trotz gut proportionierter Innenhöfe zu einer introvertierten Raumatmosphäre führt.

Der Einzug der Erdgeschossfassade in der Nordost-Ecke definiert den Haupteingang zur Anlage. Die äussere Organisation ist trotz der zahlreichen unterschiedlichen Elemente einheitlich und übersichtlich gestaltet. Der Dementengarten liegt an der gegenüberliegenden Seite und ist im Grundrissdispositiv richtig positioniert. Ein grosser Teil der Fläche liegt jedoch im Bereich der eingezogenen Fassade, was die Attraktivität erheblich schwächt.

Im Innern verbindet ein ringförmiges Wegsystem mit je nach Geschossnutzung unterschiedlichen Querachsen die Nutzungseinheiten. Dies führt zu kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit, jedoch auch zu einem erhöhten Anteil an Verkehrsfläche. Trotz des Verstosses in der Raumgrösse der Patientenzimmer liegt das Projekt in der Folge im Flächenvergleich über dem Durchschnitt.

Ein rundes Atrium kennzeichnet zusammen mit den Liftanlagen die vertikale Erschliessung. In der Raumstruktur entstehen auf den Geschossen mit Hilfe sorgfältig ausgearbeiteten und gut platzierten Innenhöfen eine Vielzahl von Aufenthaltszonen und guten Zirkulationsflächen. Betriebliche Mängel trüben aber etwas das Bild der attraktiven Bewohnerlandschaft.

Die Patientenzimmer sind einfach und effizient aufgebaut. Die Proportionen lassen eine Vielzahl von unterschiedlichen Möblierungsvarianten zu. Die raumhohen Verglasungen bieten zusammen mit den lichten Höhen genügend Tageslicht auch in den hinteren Bereichen des Zimmers. Der Einzug der Zimmertüren bildet eine kleine individuelle

Adresse und rhythmisiert zusammen mit der Holzstruktur den Aufenthaltsräumen und Innenhöfen das Erschliessungssystem auf eine gute, einfache Art und Weise.

## Ausdruck

In der äusseren Erscheinung orientiert sich das Gebäude zur Grundform konsequent an den Ökonomiebauten der Landwirtschaft. Die sehr präzise erarbeitete, mehrschichtige Holzfassade verleiht der Grossform einen natürlichen und sehr feingliedrigen Ausdruck. Das weit nach unten gezogene Doppelfalzdach aus Zink ergänzt den Holzbau ideal und sorgt für die richtigen Proportionen in der Frontansicht. Sämtliche Materialien sind naturbelassen und bilden so einen sehr harmonischen Übergang zur ländlichen Umgebung.

Die primäre statische Struktur erfolgt in einem dualen System. Denkrichtig werden die räumlich starren Elemente wie Sockelgeschoss, Liftkerne und Innenhöfe aus Stahlbeton erstellt, während die flexiblen Raumstrukturen über einen dreiachsigen Holzskelettbau aufgebaut sind. Im Erdgeschoss führt dies dazu, dass das Stützensystem mittig im Korridor verläuft, was trotz der grosszügigen Gangbreite verwirrend wirkt.

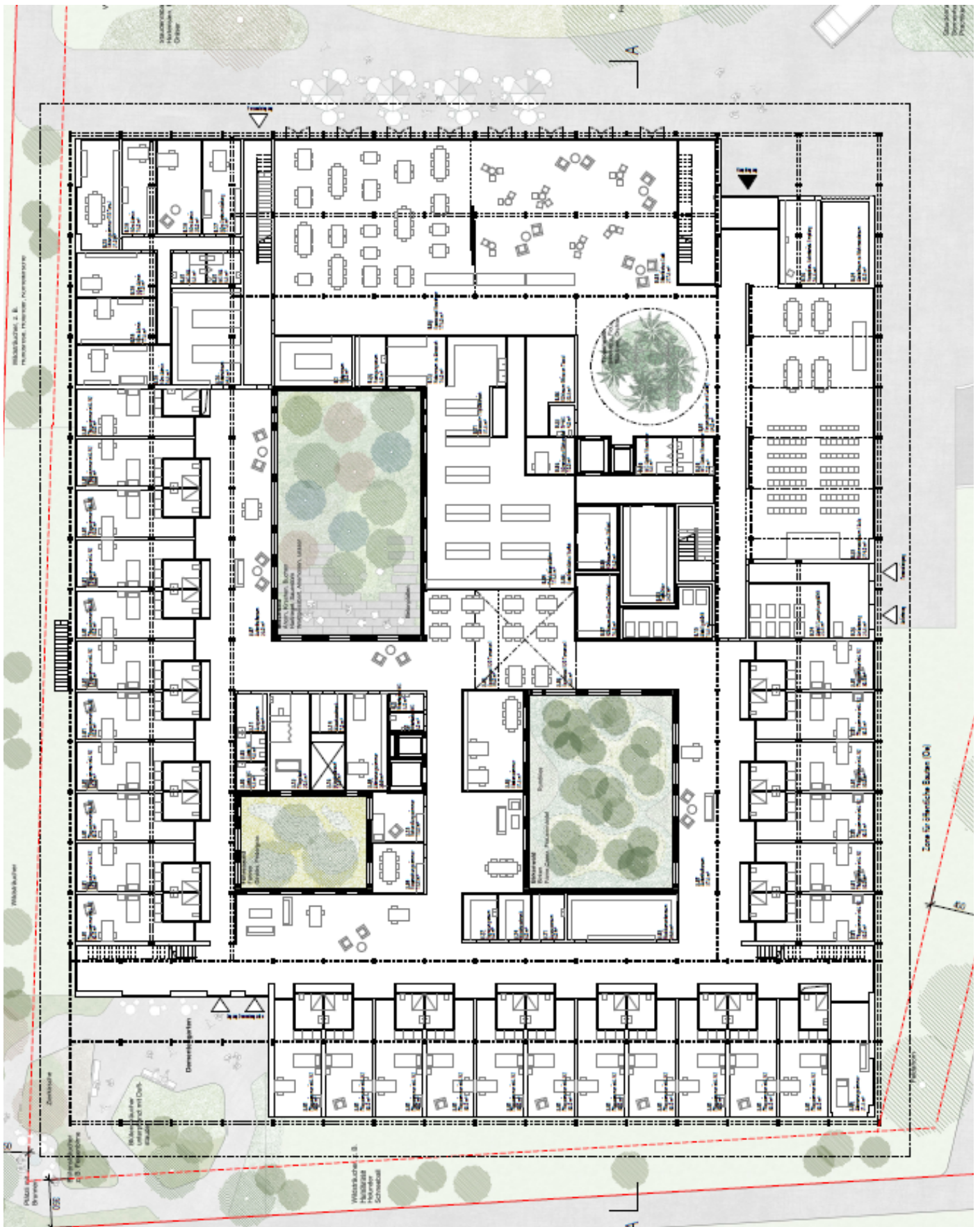
## Freiraum

Durch das klare und konsequent umgesetzte Gesamtkonzept entsteht ein Parkraum, der diesen Namen verdient und sich optimal mit der umgebenden Landschaft verbindet. Trotz der Grosszügigkeit schaffen die angebotenen Nischen gute Aufenthaltsmöglichkeiten und Rückzugsorte. Die im Gebäudeinneren ausgebildeten sehr grosszügigen baumbestandenen Höfe überzeugen als Pendant zum Park und bilden eine attraktive 'Innenwelt'. Nicht überzeugen können der Eingangsbereich und der Dementengarten. Beiden Bereichen fehlt die Attraktivität und die 'menschliche Proportion' des Aufenthaltsraumes vor der Grossmassstäblichkeit des Gebäudes.

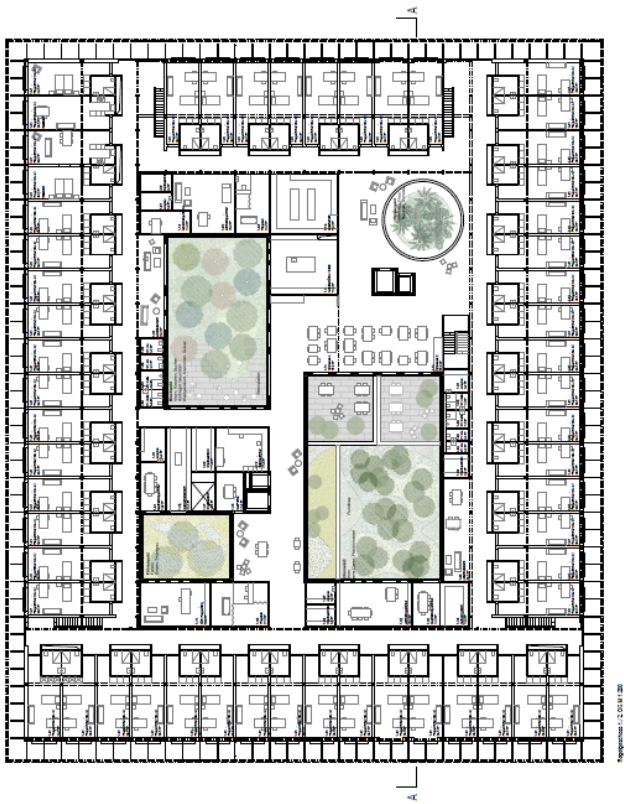
## Fazit

Der interessante, konsequent umgesetzte städtebauliche Ansatz vermag im zur Verfügung gestellten Umfeld letztlich nicht zu überzeugen. Das Projekt wirkt trotz der grosszügigen Innenhöfe an manchen Stellen auch im Zusammenhang mit den Bauphasen im Flächenverhältnis beengend. Zukünftige Erweiterungen lassen sich zudem nur schwer im Gesamtkontext einbinden. Das Unterbringen der vielschichtigen räumlichen, betrieblichen, aber auch statischen und strukturellen Anforderungen in der klaren Grossform beruht schlussendlich auf zu vielen Kompromissen.





Erdgeschoss



Regelgeschoss



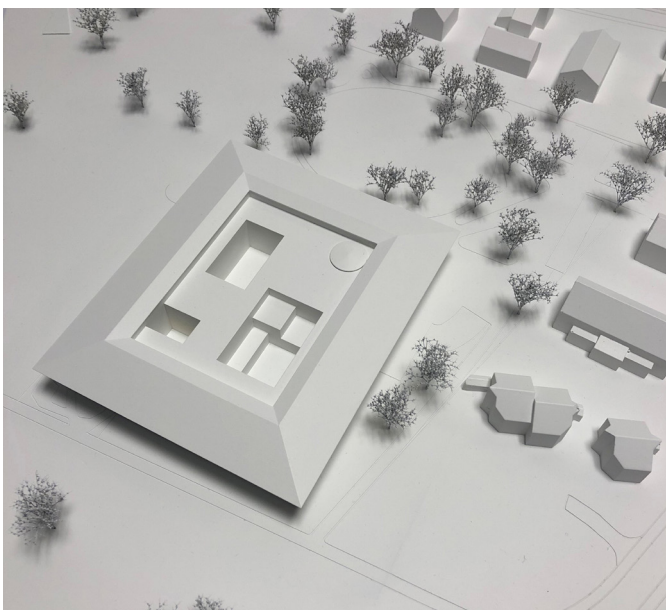
Untergeschoss



Schnitt



Ansicht



Modellfoto



Innenraum