

Zentrum Allmendhof AG, Männedorf

Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren Zentrum Allmendhof AG

Programm für die Präqualifikation
Zürich, 10. Januar 2022



Impressum

Auftraggeberin
Zentrum Allmendhof AG
Appisbergstrasse 7
8708 Männedorf

Organisation und Begleitung
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis
Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Fotos
Juliet Haller

Dokument
10354_17_220131_Allmendhof_Programm.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4	6	Genehmigung	38
	1.1	Ausgangslage	4		
	1.2	Aufgabe	5		
2	Allgemeine Bestimmungen	7			
	2.1	Auftraggeberin	7		
	2.2	Verfahren	7		
	2.3	Organisation und Begleitung	8		
	2.4	Preisgericht	8		
	2.5	Expertinnen und Experten	8		
	2.6	Teilnahmeberechtigung	9		
	2.7	Preissumme	9		
	2.8	Weiterbearbeitung	9		
	2.9	Eigentums- und Urheberrechte	11		
	2.10	Wahrung der Anonymität	11		
	2.11	Abschluss und Bekanntmachung	11		
	2.12	Termine und Ablauf	12		
	2.13	Beurteilungskriterien	13		
	2.14	Abgegebene Unterlagen	15		
	2.15	Einzureichende Unterlagen	16		
3	Präqualifikation	18			
	3.1	Abgegebene Unterlagen	18		
	3.2	Einzureichende Unterlagen	18		
	3.3	Termin	19		
	3.4	Bewertung der Bewerbungen	19		
	3.5	Weitere Bestimmungen	20		
4	Aufgabenstellung	21			
	4.1	Einleitung	21		
	4.2	Grundsatz	22		
	4.3	Ziele	22		
	4.4	Etappierung	23		
	4.5	Umgang mit Allmendhöfli	23		
	4.6	Raumprogramm	23		
	4.7	Freiraum	31		
	4.8	Verkehr und Entsorgung	33		
	4.9	Energie und Ökologie	33		
	4.10	Wirtschaftlichkeit	34		
5	Rahmenbedingungen	35			
	5.1	Perimeter	35		
	5.2	Planungs- und Baurecht	36		
	5.3	Umwelt	37		

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Infrastruktur des heutigen Allmendhof ist nicht mehr zeitgemäss und im Betrieb teuer. Er wurde in den frühen 1980er Jahren als typisches Alters- und Pflegeheim gebaut und besteht aus zwei Gebäuden. Das vordere Gebäude, das heutige Haus B, war als Altersheim konzipiert und verfügt über keine Pflegeinfrastruktur. Im Dachgeschoss wurden eine Heimleiterwohnung und zwei 1-Zimmer-Studios eingerichtet. Da diese nicht mit einem Aufzug erschlossen sind, können sie somit nicht für die heutigen Bewohnenden genutzt werden. Auch das Haus A mit der zentralen Infrastruktur erfüllt die heutigen Ansprüche an ein zeitgemässes und zukunftsfähiges Wohn- und Pflegekonzept nicht, weshalb eine bauliche Entwicklung des Areals notwendig ist.

Im 2015 hat der Gemeinderat eine erste Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und parallel dazu ein Verselbständigungsprojekt lanciert mit dem Ziel, den Betrieb aus der Gemeindeverwaltung auszugliedern und in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) zu übertragen. Im Februar 2019 hat die Bevölkerung von Männedorf dieser Ausgliederung zugestimmt. Die Zentrum Allmendhof AG (ZAAG), welche sich im alleinigen Eigentum der Gemeinde Männedorf befindet, wurde am 1.7.2019 gegründet und hat am 1.1.2020 den Betrieb des früheren Allmendhofs übernommen.



Übersichtsplan Allmendhof

1.2 Aufgabe

Die Zentrum Allmendhof AG bietet Seniorinnen und Senioren sowie anderen Menschen mit entsprechendem Bedarf ein einzigartiges Angebot an Wohnen, Pflege und Betreuung. Das Prinzip «Normalität, natürlich und gesund» als Innovationselement der neuen Angebotsstrategie wird in allen Bereichen gelebt, bestimmt die Mentalität, die Abläufe und die Kultur des Betriebs und ist somit im Neubau von Anfang an zu berücksichtigen. Es ist die Absicht, Menschen mit Demenz integrativ in den Pflegewohngruppen, nicht in einer separaten, geschlossenen Demenzabteilung zu pflegen – dies u.a. vor dem Hintergrund, dass ein grosser Anteil der pflegebedürftigen Bewohnenden eine Form von kognitiver Veränderung aufweist. Eine allfällig spätere Umnutzung in eine reine Demenz-Wohngruppe soll jedoch jederzeit ohne Baumassnahmen mit grosser Eingriffstiefe möglich sein. Architektur und Gestaltung haben sich an diesem Prinzip sowie an den einschlägigen Normen der SIA, an Vorgaben der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur sowie an den weiteren Fachexpertisen zu orientieren.

Der neue Allmendhof wird als Alterszentrum mit differenzierten Wohnmodellen betrieben. Das dreistufige integrierte Versorgungsmodell Alterswohnung – Studios mit ambulanter Pflege – Zimmer in der Pflegewohngruppe bietet den Vorteil, dass jeder ältere Mensch, abhängig von der individuellen Lebenssituation und vom Pflegebedarf, die optimale Wohnsituation im Allmendhof finden kann. Ein weiterer Bestandteil ist eine Anlaufstelle für Beratung (Drehscheibe: inkl. Case-Management, Kundenpflege, Conciergedienste, Beratung). Ausserdem ist ein öffentlich zugängliches Gesundheitszentrum integriert. Das Restaurant soll ein Treffpunkt für alle sein und auch Gäste aus dem Dorf in hohem Masse ansprechen (HofBeiz).

Im Fokus steht die Eigenständigkeit der Bewohnenden entsprechend ihrer Lebenssituation und Unterstützungsbedürftigkeit. Dazu liefert die Infrastruktur einen wesentlichen Beitrag. Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Wohnformen und deren adäquate Umsetzung durch die Planungsteams sind zentrale Elemente dieses Wettbewerbs.

Die wirtschaftliche Zielsetzung der Zentrum Allmendhof AG fordert eine enge Orientierung an der Tragbarkeitsrechnung, welche eine Lebenszyklusbetrachtung berücksichtigt.

Neben dem Ersatz der 48 Pflegeplätze werden zusätzlich ca. 36 Studios und Wohnungen sowie ein Gesundheitszentrum geplant. Die Wohnformen sollen logistisch miteinander verbunden sein, aber je auch eine eigene Adresse aufweisen. Das Raumprogramm bildet die zentrale Planungsgrundlage für die Realisierung des Projekts.

Nach aktuellem Wissensstand soll der Ersatzneubau in einer Etappe erstellt werden. Der Betrieb wird in einem Provisorium ausserhalb des Perimeters fortgeführt. Denkbar ist jedoch auch eine Sanierung des Haus B resp. ein Bau in mehreren Etappen unter laufendem Betrieb. Bis zu Beginn des Wettbewerbs wird dies geklärt und eine diesbezüglich klare Aufgabenstellung formuliert. Bei einem Ersatzneubau in einer Etappe wird aktuell von Baukosten BKP 2+4 in der Höhe von max. CHF 29 Mio. (exkl. MwSt.) ausgegangen.



Links Hinterer Allmendhof (Haus A), rechts Vorderer Allmendhof (Haus B)



Links Vorderer Allmendhof (Haus B), rechts Hinterer Allmendhof (Haus A)

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Zentrum Allmendhof AG (ZAAG), vertreten durch Verwaltungsrat und Geschäftsleitung:

Zentrum Allmendhof AG
Appisbergstrasse 7
8708 Männedorf

www.allmendhof.ch

2.2 Verfahren

Zur Erlangung eines Projekts für den Neubau des Zentrums Allmendhof in der Gemeinde Männedorf führt die Zentrum Allmendhof AG einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Die Auftraggeberin untersteht als Trägerin von kommunalen Aufgaben zwar der Submissionsverordnung, ist gemäss Art. 8 Abs. 2 IVöB aber nicht dem Staatsvertragsbereich unterstellt. Das Verfahren wird als Planungswettbewerb im selektiven Verfahren gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b und Art. 12 Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Ausnahme bildet die Zusammensetzung des Preisgerichts, welches paritätisch erfolgt.

Im Präqualifikationsverfahren werden acht bis zwölf Planungsteams gemäss Kapitel 2.6 zur Teilnahme am Projektwettbewerb selektioniert. Die Auftraggeberin stellt in Aussicht, bei entsprechenden Bewerbungen und Qualifikation, ein bis zwei Jungteams (Bürogründungsjahr nach 2015 und Jahrgang Büroinhabende jünger als 1982 beim Architekturbüro) einzuladen.

Das Programm und die Fragebeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Planungsteams sowie das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Eine anonyme, separat entschädigte Bereinigung mehrerer Projekte in Konkurrenz im Anschluss an das Wettbewerbsverfahrens gemäss SIA 142, Art. 5.4 bleibt vorbehalten. In diesem Fall findet die Rangierung erst nach Abschluss der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Gerichtsstand ist Meilen, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

2.3 Organisation und Begleitung

Die Organisation, Begleitung und Vorprüfung des Projektwettbewerbs erfolgend durch:

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Kontaktperson
Moritz Hildebrand, m.hildebrand@planwerkstadt.ch, +41 (0)44 456 20 21

2.4 Preisgericht

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter mit Stimmrecht	
Maja Stoos	Dipl. Architektin ETH/SIA (Vorsitz)
Christoph Kaech	Dipl. Architekt ETH/SIA
Sandro Balliana	Landschaftsarchitekt BSLA
Luise Kister	Dipl. Ing. Architektin RWTH/SIA (Ersatz)
Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter mit Stimmrecht	
Marion Thalmann	Zentrum Allmendhof AG, Vizepräsidentin Verwaltungsrat
Madlaina Pua	Zentrum Allmendhof AG, Geschäftsführerin
Markus Bühler	Stiftung RaJoVita, Geschäftsführer
Gabriela Devigus Minder	H. Limacher Partner AG (Ersatz)

2.5 Expertinnen und Experten

Beat Fellmann	Zentrum Allmendhof AG, Verwaltungsratspräsident	Strategie, Betrieb, Wirtschaft- lichkeit
Tina Werro	Zentrum Allmendhof AG, Leiterin Zentrale Dienste	Betrieb
Alexander Frei		Gebäudetechnik / -unterhalt
Roger Stocker	HSSP AG	Kostenplanung
offen		Brandschutz
Moritz Hildebrand	Planwerkstadt AG	Baurecht und Raumprogramm

Die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht führen die formelle und technische Vorprüfung durch und beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Der Beizug weiterer Fachpersonen ohne Stimmrecht durch das Preisgericht bleibt vorbehalten.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt am Projektwettbewerb sind Planungsteams mit folgenden Fachdisziplinen:

- Architektur (Federführung)
- Baumanagement (falls nicht durch Architekturbüro abgedeckt)
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachbeteiligungen bei den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Arbeitsgemeinschaften (Architektur/Architektur) sind zulässig, wobei das federführende Büro zu bezeichnen ist.

Der Beizug einer Fachperson aus dem Bereich Gerontologie / Altersbetrieb wird dringend empfohlen. Zudem sollte eine Fachperson zum Thema Brandschutz konsultiert werden. Weitere Fachpersonen, wie zum Beispiel eine Fachperson Verkehrsplanung, können nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden. Das federführende Büro muss über eine allfällige Mehrfachteilnahme informiert werden. Voraussetzung für alle Teammitglieder ist ein Geschäftssitz oder eine Niederlassung in der Schweiz.

Ausgeschlossen sind Fachpersonen, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einer Expertin bzw. einem Experten in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einer solchen nahe verwandt sind (vgl. SIA-Wegleitung 142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom November 2013).

2.7 Preissumme

Für Preise und Ankäufe von drei bis fünf Projekten sowie für die pauschale Entschädigung steht dem Preisgericht eine Summe von insgesamt CHF 185'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung (Baukosten BKP 2+4 CHF 29 Mio. exkl. MwSt.). Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt wird fix mit CHF 8'000.- (exkl. MwSt.) entschädigt. Das Preisgericht behält sich vor, Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, anzukaufen.

Wenn dem Preisgerichtsentscheid eine Mehrheit von mindestens drei Viertel der Stimmen sowie alle Vertreter der Auftraggeberin zustimmen, können angekaufte Wettbewerbsbeiträge durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden (vgl. SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, Artikel 22.3).

2.8 Weiterbearbeitung

Die Zentrum Allmendhof AG, vertreten durch den Verwaltungsrat, beabsichtigt, das Planungsteam des vom Preisgericht empfohlenen Siegerprojektes mit der weiteren Projektierung, Ausschreibung und Realisierung des Neubaus (Phasen 3 - 5 gemäss SIA) zu beauftragen.

Das Realisierungsmodell ist noch offen. In jedem Fall verbleiben mindestens 58.5 Teilleistungsprozente beim Planungsteam. Die übrigen Teilleistungsprozente der Phasen 4

«Ausschreibung» und der Phase 5 «Realisierung» (insbesondere Ausschreibung, Werkverträge, Bauleitung, Kostenkontrolle) können, müssen jedoch nicht dem siegreichen Planungsteams vergeben werden.

Die Planung und Realisierung erfolgt unter Vorbehalt der Sprechung der notwendigen Kredite und das Erreichen einer rechtsgültigen Baubewilligung und der zugehörigen Baufreigabe. Die Auftraggeberin behält sich vor, für Teilleistungen, welche spezielle Kenntnisse erfordern oder Fachkompetenzen betreffen, die nach Ansicht der Auftraggeberin im Team nicht oder unzureichend vorhanden sind, Fachpersonen auszuwechseln oder weitere beizuziehen.

Leistungs- und Honorarbedingungen

Der Auftrag für die Projektierung der Gebäude und Freiräume richtet sich nach den folgenden Konditionen und wird durch die Auftraggeberin schriftlich und phasenweise gemäss den entsprechenden SIA-Ordnungen ausgelöst. Die vereinbarten Honorare gelten für alle Etappen.

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen (2014)
- Teilleistungen: mind. 58.5%
- Für die Honorarberechnung nach den aufwandbestimmenden Baukosten gelten die folgenden Faktoren:

	Architektur	Landschaftsarchitektur
	SIA102	SIA105
Schwierigkeitsgrad (n)	1.1	1.1
Anpassungsfaktor (r)	1.0	1.0
Teamfaktor (i)	1.0	1.0
Sonderleistungen (s)	1.0	1.0
Stundenansatz (h)	CHF 130.-	CHF 130.-

- Abzug Landschaftsarchitektur: 50 % Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten für die Architekturleistungen.
- Weitere beigezogene Fachpersonen können aus ihrer Beteiligung am Wettbewerbsprojekt keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Stellt das Preisgericht jedoch einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners, Beraters oder Spezialisten fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des Gewinnerteams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können.
- Falls das Projekt eine Realisierung unter laufendem Betrieb oder eine Sanierung beinhaltet (siehe Kap. 1.2), können die Faktoren (n) und (r) neu verhandelt werden.

Planungs- und Ausführungstermine

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

Building Information Modeling (BIM)

Im Rahmen des Projektwettbewerbs wird die Methode BIM nicht verlangt. Die Auftraggeberin behält sich vor, gegebenenfalls für die Projektierung BIM zu verlangen. Es ist offen, ob ein BIM-Modell für das gesamte Projekt oder nur Teile davon zu erstellen sind.

2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassenden. Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Ab Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung gehen, mit Zahlung der jeweiligen Projektphasen (z. B. Vorprojekt, Bauprojekt etc.), die Nutzungsrechte an dem ausgewählten Projekt ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Verfassenden erklären mit der Abgabe der Projekte, über sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte ihrer Eingaben zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Nutzungsrechte, verletzt werden. Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Auftraggeberin berechtigt, ihr Projekt zu publizieren, wobei jeweils sowohl die Auftraggeberin als auch die Projektverfassenden stets namentlich zu erwähnen sind.

2.10 Wahrung der Anonymität

Für die Wahrung der Anonymität der eingereichten Unterlagen sind die Verfassenden vollumfänglich selbst verantwortlich. Eine Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Projekts von der Beurteilung. Entsprechend der SIA-Wegleitung «Verwendung digitaler Daten» wird die Veranstalterin die Couverts mit den eingereichten digitalen Datenträgern von einer von der Vorprüfung unabhängigen Stelle öffnen und die auf den Datenträgern enthaltenen Dateien prüfen und bei Bedarf anonymisieren lassen.

2.11 Abschluss und Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der eingereichten Projekte erfolgt nach Abschluss des Projektwettbewerbs unter Namensnennung aller Verfassenden. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussentscheid des Preisgerichts, vertraulich zu behandeln. Die Projektunterlagen können, soweit sie nicht ins Eigentum der Auftraggeberin übergegangen sind, von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens abgeholt werden. Der Abholort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf einer Abholfrist entsorgt. Es ist geplant, die Beiträge des Verfahrens öffentlich auszustellen. Die genauen Termine und Modalitäten werden allen Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

2.12 Termine und Ablauf

Die Präqualifikation findet zwischen 31. Januar 2022 und 11. März 2022 statt (Details siehe Kap. 3). Der Projektwettbewerb wird vom 2. Mai 2022 bis am 26. August 2022 durchgeführt. Folgende Termine sind vorgesehen:

Präqualifikation	
Öffentliche Ausschreibung	Dienstag, 1. Februar 2022
Bewerbungsphase	7 Wochen
Eingabeschluss für Bewerbungen	Freitag, 18. März 2022
Mitteilung Selektion	Ab 8. April 2022

Projektwettbewerb	
Versand Programm und Unterlagen	Bis Montag, 2. Mai 2022
Startveranstaltung und Ausgabe Modell	Montag, 2. Mai 2022
Bearbeitungszeit	16 Wochen
Einreichung Fragen	Bis Freitag, 13. Mai 2022
Beantwortung Fragen	Bis Montag, 30. Mai 2022
Abgabe Pläne	Freitag, 2. September 2022
Abgabe Modell	Freitag, 16. September 2022
Mitteilung Entscheid	Ab Ende November 2022
Ausstellung	Ende Dezember 2022

Ausgabe Unterlagen

Den Planungsteams wird bis am 2. Mai 2022 per Mail ein Link für den Download des Wettbewerbsprogramms und der Unterlagen zugestellt.

Startveranstaltung

Am 2. Mai 2022 findet im Zentrum Allmendhof in Männedorf die Startveranstaltung mit anschliessender Begehung des Areals statt. Individuelle Begehungen sind nicht zulässig.

Ausgabe Modell

Die Modellgrundlage wird an der Startveranstaltung am 2. Mai 2022 vor Ort ausgegeben. Das Modell hat eine Grösse von 50 cm x 50 cm.

Fragenbeantwortung

Allfällige Fragen können bis am 13. Mai 2022 gestellt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Die Fragen sind über das Frageforum auf simap.ch einzureichen. Es gibt keine andere Möglichkeit, um Fragen zu stellen. Insbesondere dürfen die Gemeinde Männedorf und die Zentrum Allmendhof AG nicht direkt kontaktiert werden.

Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teilnehmenden bis am 30. Mai 2022 per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Programms.

Abgabe Beiträge

Die einzureichenden Unterlagen gemäss Kap. 2.15 sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummer) und dem Vermerk «PW Zentrum Allmendhof» versehen, an folgendem Datum und Ort einzureichen. Persönlich überreichte Abgaben werden schriftlich bestätigt. Das Datum des Poststempels ist NICHT massgebend.

Pläne

- Datum: 26. August 2022
- Ort: Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Modell

- Datum: 9. September 2022
- Ort: Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Die ausschreibende Stelle hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende, ausschliesslich per E-Mail resp. elektronisch oder unvollständig eingereichte Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor. Pro Planungsteam darf nur ein Projektvorschlag eingereicht werden, Varianten sind nicht zulässig.

2.13 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt. Insgesamt gilt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht wird für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung abgeben.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Landschaftsarchitektonische Qualität der Freiräume
- Erschliessung und Adressbildung

Funktionalität

- Nutzungs- und Wohnqualität der Pflegebereiche und Wohnungen
- Nutzungsqualität der Aussenbereiche
- Effizienz der betrieblichen Logistik
- Gebrauchswert der Anlage
- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen

Wirtschaftlichkeit

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Geordnete, effiziente Gebäudelayouts (Statik/Leitungsführung/Technik)



Aussenraum Alterszentrum mit Teich und altem Baumbestand

2.14 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs digital zur Verfügung gestellt:

A	Programm	
A01	Programm Projektwettbewerb	.pdf
B	Plangrundlagen	
B01	Daten der amtlichen Vermessung	.dxf
B02	Höhenkurven und Orthofoto	.dwg / .dxf
B03	Plangrundlage Modellbau	.dwg
B04	Plangrundlagen Tiefgarage Allmendhöfli	.pdf/.dxf
C	Planungsrechtliche Grundlagen	
C01	Auszug OEREB-Kataster	.pdf
C02	Bau- und Zonenordnung Männedorf	.pdf
D	Weitere planungsrelevante Grundlagen	
D01	Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten	.pdf
D02	Merkblatt Betriebsbewilligung Pflegeinstitution	.pdf
D03	Bestandespläne	.pdf
D04	Unterlagen zu Schutzräumen	.pdf
D05	Baugrundbeurteilung	.pdf
D06	Baumkataster	.pdf/.dxf
E	Formulare	
E01	Verfasserblatt mit Selbstdeklaration	.docx
E02	Kennzahlentabelle	.xlsx
E03	Tabelle Raumprogramm	.pdf / .xlsx

2.15 Einzureichende Unterlagen

Für die Schlussabgabe werden untenstehende Unterlagen verlangt. Sämtliche eingereichten Dokumente sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Zentrum Allmendhof» zu versehen.

Plansatz	Maximal 6 Blätter DIN A0 Querformat (1189x841 mm) (Hangordnung: jeweils 2 A0 quer übereinander)
<p>Die Pläne sind in Papierform in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet, nicht gerollt und nicht aufgezogen) in einer Planmappe einzureichen.</p> <p>Für die Abgabe ist das Blattformat DIN A0 im Querformat verbindlich. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Die Pläne sind mit einem Nordpfeil zu versehen.</p>	
Situationsplan 1:500	Darstellung des Projektvorschlages in der Dachaufsicht der bestehenden und projektierten Bauten. Der Perimeter, die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, die unterirdischen Bauten, das Wegnetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein.
Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:200	Alle zum Verständnis und zur baurechtlichen Prüfung notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume inkl. Aussenräume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen (HNF/NF gemäss SIA 416) zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. In den Schnitten ist die Gebäudehöhe anzugeben.
Grundrissausschnitt 1:50	Möbliervorschlag für Pflegezimmer und Studios/Wohnungen
Fassadenschnitt/ -ansicht 1:50	Fassadenschnitt/-ansicht vom Untergeschoss bis zum Dach mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau).
Schematische Darstellung Haustechnik	Schematische Darstellung der Haustechnik mit Lüftungsstandorten und Schächten
Erläuterungen	Erläuterungen auf den Plänen zu Idee- und Gesamtkonzept, Konstruktion und Materialisierung, Gebäudetechnik-Grobkonzept, Energiekonzept, Parkplätze (MIV + Velo, unter- und oberirdisch), Bauakustik, Brandschutz.
Modell	
1:500	In Weiss gehalten, Unterlage verwenden (kein Naturholz). Der Einsatz ist gemäss abgegebener Plangrundlage [B03] zu erstellen.

Nachweise	
Kennzahlentabelle	Ausgefülltes Formular (Unterlage [E02] verwenden) mit Schemata zur Nachvollziehbarkeit der Berechnung
Raumprogramm	Ausgefülltes Formular (Unterlage [E03] verwenden)
Verfassercouvert	
	Ausgefülltes Verfasserblatt (Unterlage [E01] verwenden) mit einem Einzahlungsschein in einem verschlossenem und neutralem Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Zentrum Allmendhof» zu versehen.
Couvert mit digitalen Daten	
	Datenträger mit sämtlichen abzugebenden Unterlagen (ohne Verfasserblatt) als pdf in einem Briefumschlag. Die Kennzahlentabelle und das Raumprogramm sind zudem als Excel-Datei abzugeben. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse mit je max. 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Dokumentation Projektwettbewerb Zentrum Allmendhof» zu versehen.

Fotorealistische Darstellungen sind nicht erlaubt und werden an der Jurierung abgedeckt.



Vorfahrt Allmendhof aus Sicht der Appisbergstrasse

3 Präqualifikation

3.1 Abgegebene Unterlagen

Ab dem 31. Januar 2022 stehen auf www.simap.ch folgende Unterlagen zur Verfügung:

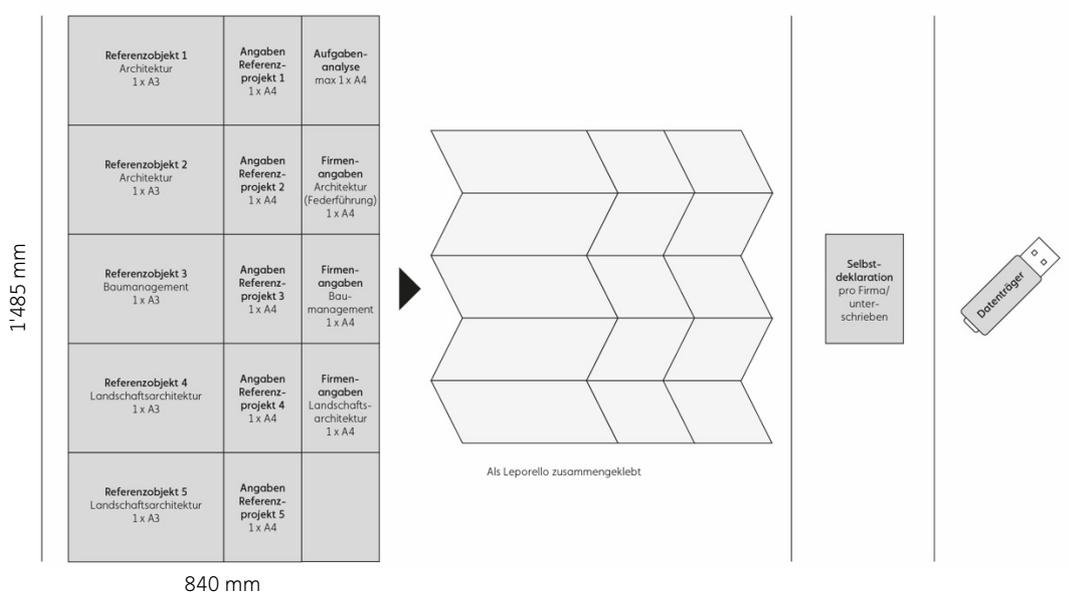
- Programm Präqualifikation
- Bewerbungsformular Präqualifikation

Eine Anmeldung auf www.simap.ch ist für den weiteren Wettbewerbsverlauf zwingend.

3.2 Einzureichende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind von den Bewerbenden nachfolgende Unterlagen vollständig und mit allen gewünschten Angaben einzureichen. Nicht verlangte Unterlagen werden von der Bewertung ausgeschlossen. Die Unterlagen sind wie folgt in Papierform (als Leporello, kann auch geplottet werden) und digital auf einem Datenträger einzureichen:

Referenzobjekte	1 A3-Seite pro Referenz (Querformat, einseitig bedruckt)	Illustration zu den Firmenreferenzen <ul style="list-style-type: none">• 2 x Architektur• 1 x Baumanagement• 2 x Landschaftsarchitektur
Formular Referenzobjekte	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zu den Referenzobjekten
Formular Firmenangaben	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zu den Firmen
Formular Selbstdeklaration	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	<ul style="list-style-type: none">• von jeder Firma auszufüllen
Zugang zur Aufgabe	Max. 1 A4-Seite (Hochformat, einseitig bedruckt)	Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und Bekundung des Interesses an deren Bearbeitung.



3.3 Termin

Die Bewerbungen sind bis zum 18. März 2022, 16.00 Uhr einzureichen bei:

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Die persönliche Abgabe ist möglich.

Die Bewerbung ist verschlossen in einem Couvert mit der Aufschrift NICHT ÖFFNEN: Bewerbung «Projektwettbewerb Zentrum Allmendhof AG» einzureichen. Zusätzlich ist die Bewerbung auf einem digitalen Datenträger einzureichen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

3.4 Bewertung der Bewerbungen

Die Bewerbungen werden vom Preisgericht beurteilt. Dieses bestimmt die für den Projektwettbewerb einzuladenden acht bis zwölf Planungsteams. Die Auftraggeberin stellt in Aussicht, bei entsprechenden Bewerbungen und Qualifikation, ein bis zwei Jungteams (Architektur und Landschaftsarchitektur, mit Bürogründungsjahr ab 2015 und Jahrgang der Büroinhabenden jünger als 1982 beim Architekturbüro) einzuladen.

Genereller Ablauf

Die Bewertung erfolgt nach den folgenden Schritten:

- Schritt 1: Formelle Prüfung
- Schritt 2: Prüfung der Eignungskriterien
- Schritt 3: Selektion anhand der Eignungskriterien

Formelle Prüfung

Die Bewerbenden haben ein vollständiges Bewerbungsdossier einzureichen. Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte oder nicht handschriftlich und rechtsgültig unterzeichnete Angebote werden bei der Selektion nicht berücksichtigt. Das Gleiche gilt, wenn Nachweise, Beilagen oder verlangte Angaben fehlen oder wenn Änderungen am Ausschreibungstext vorgenommen werden. Im Übrigen gelten die Ausschlussgründe gemäss § 28 der Submissionsverordnung vom 23. Juli 2003.

Eignungskriterien

Die Angebote, welche die formelle Vollständigkeitsprüfung bestanden haben, werden auf ihre Eignung zur möglichen Erfüllung des Auftrages geprüft. Anbietende, welche die Eignungskriterien (EK) nicht oder nur teilweise erfüllen, werden in der Regel vom Verfahren ausgeschlossen (§ 4a IVöB-BeitrittsG).

Eignungskriterien (EK)		
EK 1	Erfahrung	<p>Realisierte Bauten oder Wettbewerbserfolge, aus denen sich die Kompetenz der Bewerbenden für die gestellte Wettbewerbsaufgabe ableiten lässt (Planung und Ausführung von Alters- und Pflegeheimen / Alterszentren oder anderen Bauten des Gesundheitswesens, vergleichbare Investitionsgrösse).</p> <p>Jungteams können aufgrund guter Referenzen in anderen Aufgabenbereichen ausgewählt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Firmenreferenzen• Angaben zu den Referenzprojekten
EK 2	Motivation	<p>Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und Bekundung des Interesses an deren Bearbeitung.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zugang zur Aufgabe

Erfüllen mehr als acht bis zwölf Anbietende die Eignungskriterien, werden die am besten geeigneten Planungsteams für den Projektwettbewerb selektioniert. Am besten geeignet sind die Planungsteams mit der höchsten Summe der Bewertung der einzelnen Eignungskriterien.

3.5 Weitere Bestimmungen

Das Resultat der Präqualifikation mit der Liste der am Projektwettbewerb eingeladenen Planungsteams wird allen Bewerbenden mittels Zuschlagsverfügung eröffnet. Der Entscheid kann innert 10 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich angefochten werden (Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen).

Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

4 Aufgabenstellung

Entwurf für die Präqualifikation, diese Kapitel kann noch Änderungen erfahren.

4.1 Einleitung

Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht darin, das SOLL-Raumprogramm (Unterlage [E03]) auf dem Grundstück möglichst optimal abzubilden, bei Abweichungen gilt die Unterlage [E03]. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass dies möglich ist. Auf die Abgabe der Studie wird verzichtet.

Im neuen Allmendhof sollen ältere Menschen bedürfnisgerechten, qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum erwarten können sowie ein individuell abgestimmtes Pflegeangebot. Die künftigen Bewohnenden sollen sich im Allmendhof wohl und sicher fühlen, während die Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld erwarten dürfen. Die Architektur darf keinesfalls Spitalcharakter aufweisen, sondern muss den spezifischen Anforderungen an die Infrastruktur ebenso Rechnung tragen, wie dem Bedürfnis von älteren Menschen nach hellen, offenen, stufen- und schwellenlosen Räumen sowie viel Bewegungsfreiheit in einer sicheren Umgebung.

Gesucht werden Projekte mit hohen räumlichen und gestalterischen Qualitäten, mit optimal hindernisfreier Konzeption sowie einer bedürfnisgerechten, attraktiven Umgebungsgestaltung. Die Wettbewerbsbeiträge sollen nicht nur die ortsbaulichen Ansprüche respektieren, sondern ebenso bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten in hohem Masse gewährleisten sowie einen wirtschaftlichen Betrieb des Allmendhof ermöglichen. Der Miernergie-Standard ist zu erfüllen (ohne Zertifizierung), ohne die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden zu beeinträchtigen.

natürlich & gesund Wohnen & Leben im Zentrum Allmendhof



Zusammenfassung Projekt Allmendhof

4.2 Grundsatz

Die Vision der Zentrum Allmendhof AG: «Seniorinnen und Senioren sowie andere Menschen mit entsprechendem Bedarf finden bei der Zentrum Allmendhof AG ein einzigartiges und vielseitiges Angebot an Wohnen, Pflege und Betreuung».

- Das Prinzip «Normalität, natürlich und gesund» als Innovationselement der neuen Angebotsstrategie wird in allen Bereichen gelebt. Es bestimmt die Mentalität, Abläufe und Kultur des Betriebs. Die Architektur orientiert sich an diesem Grundsatz sowie an den Richtlinien für demenzgerechtes Bauen und am gemeinschaftlichen Wohnen.
- Die gesamte Infrastruktur wird konsequent an den Vorgaben der Schweizer Fachstelle Hindernisfreie Architektur ausgerichtet (<https://hindernisfreie-architektur.ch>).
- Ein stationärer Betrieb im Altersbereich ist personalintensiv. Möglichst kurze Wege und effiziente betriebliche Logistik reduzieren den Zeitaufwand für das Personal. Dem ist bei der Umsetzung des Raumprogramms zwingend Rechnung zu tragen.
- Die Infrastruktur der Wohngruppen wird so ausgerichtet, dass sie betrieblich flexibel genutzt werden kann.
- Es werden Wege gesucht, um mit dem Quartier in Bezug zu treten.
- Die Raumanforderungen richten sich nach den Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich für die Betriebsbewilligung für eine Pflegeinstitution (<https://www.zh.ch/de/gesundheit/heime-spitex/pflegeversorgung.html>)

4.3 Ziele

Die Wettbewerbsteilnehmenden haben bei der Entwicklung ihres Projektbeitrags die folgenden Zielvorgaben zu berücksichtigen:

Nutzung

- Im Allmendhof stehen die Bedürfnisse der Bewohnenden seit jeher an erster Stelle. Sicherheit, selbstbestimmtes Wohnen und individuell abgestimmte Pflege müssen auch künftig gewährleistet sein.
- Baustruktur und Installationen müssen ein hohes Mass an Flexibilität zulassen, sodass jederzeit und ohne kostenintensive Eingriffe neue Entwicklungen aufgenommen und Erkenntnisse umgesetzt werden können.
- Gebäude und Haustechnik sind unterhaltsfreundlich und die Einrichtungen funktional zu planen.
- Die betrieblichen Abläufe und die Logistik sind effizient zu gestalten. Dazu gehören insbesondere die Erschliessung, die Anlieferung, die Warenverteilung im Haus sowie die Versorgung der einzelnen Wohnbereiche.
- Die Rollstuhlgängigkeit ist im gesamten Gebäudekomplex zu gewährleisten.
- Es ist auf gute, einfache Orientierung zu achten – die speziell für Menschen mit eingeschränkter Sehkraft und kognitiven Einschränkungen.
- Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Bewohnenden entspricht. Das heisst, die Gebäudezugänge sind ebenerdig, ohne Niveauunterschied und rollstuhlgerecht zu gestalten. Natürliche Schattenspender sind ebenso vorzusehen, wie Spazierwege und Sitzgelegenheiten.
- Der Dorfcharakter soll mit einem gemeinsamen Innenhof einen Eckpfeiler des neuen Konzepts bilden. Dies wird auch durch die halb zu öffnenden Eingangstüren der Studios/Wohnungen berücksichtigt. Details dazu sind im Kapitel 4.6 ersichtlich.

Wirtschaftlichkeit

- Das Projekt soll so angelegt sein, dass die Bau- sowie künftige Betriebs- und Unterhaltskosten möglichst tief gehalten werden können. Dazu gehört auch, dass den Bewohnenden unterschiedliche Preissegmente und Wohnungsgrössen angeboten werden können.
- Für den Neubau sowie die notwendigen Anpassungen stehen CHF 33 Mio. (BKP 1-8, inkl. Reserven und MwSt.) zur Verfügung. Um zu beurteilen, ob dieser Kostenrahmen für den Neubau des Allmendhof eingehalten werden kann, wird für die Wettbewerbsbeiträge der engeren Auswahl jeweils eine Grobkostenschätzung durch einen externen Kostenplaner erstellt (basierend auf den eingereichten Projekten und den vorgeprüften Flächenangaben).

Nachhaltigkeit

- Die Zentrum Allmendhof AG schliesst sich den Nachhaltigkeitszielen der Gemeinde Männedorf an
- Es wird eine energetisch und ökologisch nachhaltige Lösung erwartet. Im Neubau ist der Minergie-Standard anzustreben, auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet.
- Beständige, unterhaltsarme Konstruktionen und Materialien mit gutem Alterungsverhalten sind zwingend.
- Gute Bauqualität und angepasste Materialwahl gewährleisten langfristig eine hohe Gebrauchs- und Betriebstauglichkeit der Gesamtanlage.

4.4 Etappierung

Der Entscheid über einen Teilerhalt von Haus B (südliches Gebäude), einer etappierten Lösung oder einem Totalersatz (Betrieb wird in einem Provisorium fortgesetzt), wird vor dem Versand des Verfahrensprogramms und der Unterlagen zum Projektwettbewerb gefällt.

4.5 Umgang mit Allmendhöfli

Innerhalb des Perimeters auf der Parzelle 6058 befindet sich auch das Allmendhöfli der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf (siehe Kapitel 5.1). Das Allmendhöfli wurde 2004 fertiggestellt (Architektin Tilla Theus) und umfasst 15 Alterswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 12 Parkplätzen.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist das Allmendhöfli städtebaulich in den Entwurf einzubetten. Ein Augenmerk ist auf die Anbindung an das Wegnetz und die Übergänge der Aussenräume zu legen. Der Bearbeitungsspielraum rund um das Gebäude wird vor dem Versand des Verfahrensprogramms und der Unterlagen zum Projektwettbewerb verbindlich definiert.

4.6 Raumprogramm

Für den Projektwettbewerb verbindlich ist die Tabelle Raumprogramm (siehe Unterlagen [E03]). Folgend werden die Grundsätze erläutert und die geforderten Bestandteile des Raumprogramms ausgeführt.

4.6.1 Verschiedene Wohnformen

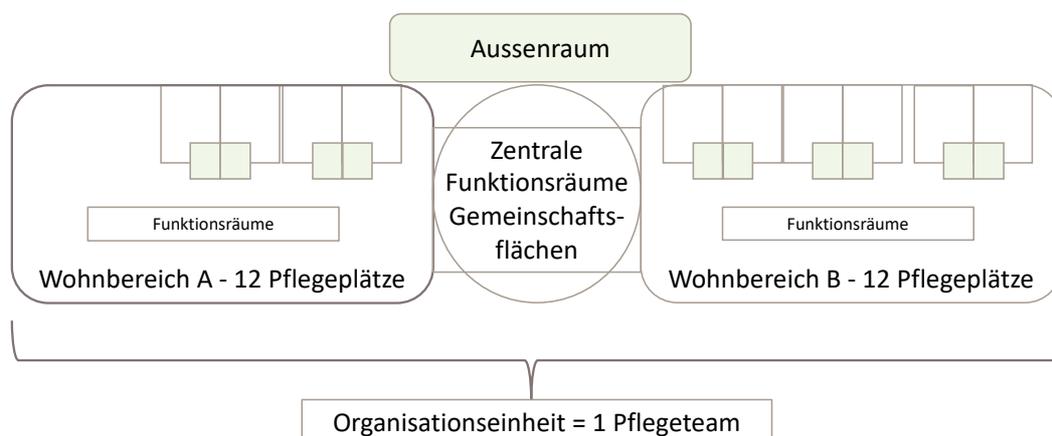
Das neue Alterszentrum hat den Anspruch, ein attraktives Zuhause für pflegebedürftige ältere Menschen und ein attraktiver Arbeitsort für die Mitarbeitenden zu sein. Über ein Angebot von Dienstleistungen, die auch der Quartierbevölkerung dienen und zugänglich sind, soll das Zentrum in Kombination mit den Alterswohnungen so auch zu einem Treffpunkt für das umliegende Quartier werden und die Quartierbildung positiv beeinflussen.

4.6.2 Wohnmodelle

A) Wohngruppen

Geplant sind drei Wohngruppen à je 12 Pflegeplätze/Zimmer plus ein Wohnbereich Xundoase mit ebenfalls 12 Zimmern. Die drei Wohngruppen und die Xundoase unterscheiden sich primär durch die andere Art der individuellen Sanitäreinrichtungen (siehe unten). Ansonsten bilden jeweils zwei Wohngruppen resp. eine Wohngruppe mit der Xundoase (siehe Abbildung) eine betriebliche Einheit. Jede Wohngruppe hat ein geräumiges Wohn-Esszimmer, in welchem alle Mahlzeiten eingenommen werden. Die beiden Wohn-Esszimmer der selben Einheit (jeweils zwei Wohngruppen resp. Xundoase) grenzen aneinander und sind mit einer gemeinsamen Aussenterrasse (Grösse ca. XX m²) verbunden. Zusätzlich gibt es in den Wohngruppen Nischen in verschiedenen Grössen und einen Aufenthaltsraum, in welchem sich die Bewohnenden aufhalten können (abwechslungsreiches Wohngefühl, z.B. andere Aussichten, unterschiedliche Sonneneinstrahlungen etc.). Die Bewohnenden haben somit die Möglichkeit, sich neben dem Wohn-Esszimmer an mindestens zwei weiteren Orten gemütlich aufzuhalten. Um das gemeinschaftliche Leben zu fördern, haben ausserdem alle Zimmer ein Fenster auf den Gang hinaus. Somit sind die Zimmer zwar privater Rückzugsraum, doch ist die Trennschärfe zwischen Gemeinschafts- und Privatraum geringer als in den Studios/Wohnungen. Die Zimmer der Bewohnenden weisen zwei Zonen auf, die nach eigener Wahl als Tag- und Nachtzone eingerichtet werden kann. In einer Wohngruppe wird eine der Nischen für Tagesgäste genutzt. Sie wird mit 1 bis 2 bequemen Liegen ausgestattet.

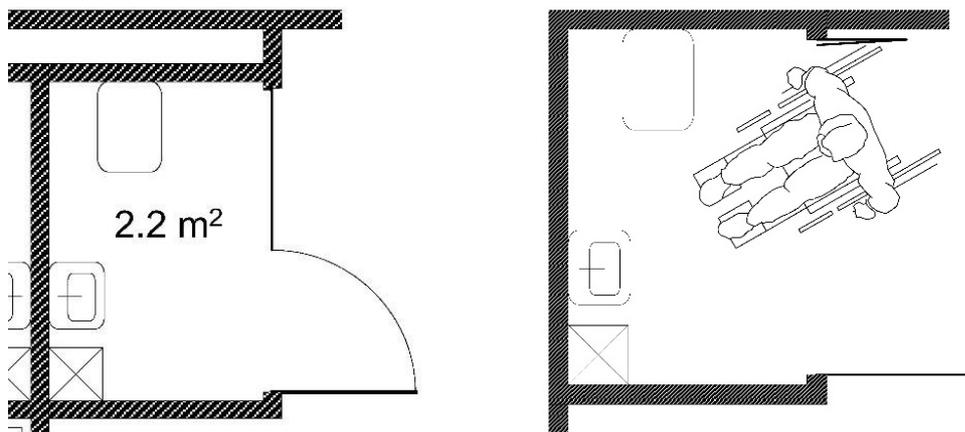
Menschen mit Demenz werden integrativ in den Pflegewohngruppen gepflegt. Beim Bauen wird aber darauf geachtet, dass eine allfällig spätere Umnutzung in eine reine Demenz-Wohngruppe möglich ist.



Strukturskizze zweier nebeneinander liegenden Wohngruppen mit verbindenden / nebeneinander liegenden Funktionsräumen.

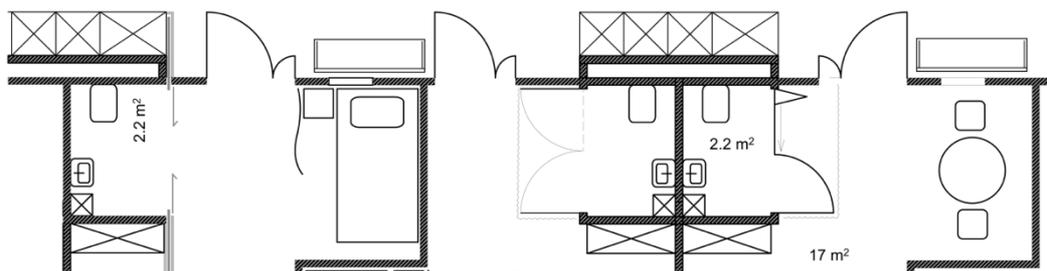
Konzept Nasszellen in den Wohngruppen:

In den Wohngruppen werden hauptsächlich Menschen mit hohem Pflegebedarf leben. Für ihre Betreuung sind grosse Nasszellen nötig, 4 m² – das Mindestmass gemäss Merkblatt der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich – sind hier nicht ausreichend. Deshalb soll in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich für bis zu vier Pflegezimmer eine gemeinsame, grosszügige Nasszelle geplant werden, in dem Menschen auch liegend geduscht oder mit einem Patientenheber oder zwei Pflegenden bei der Körperpflege unterstützt werden können. Trotzdem sollen die Bewohnenden nicht auf ein eigenes WC in ihrem Zimmer verzichten. Dieses wird mit seinen Grunddimensionen von 1.20 x 1.80 m nicht normkonform sein, kann aber von (teil-)mobilen Menschen auch mit Gehhilfe selbstständig benützt werden.



Beispielgrundrisses System Falttüre (Quelle: Felix Bohn)

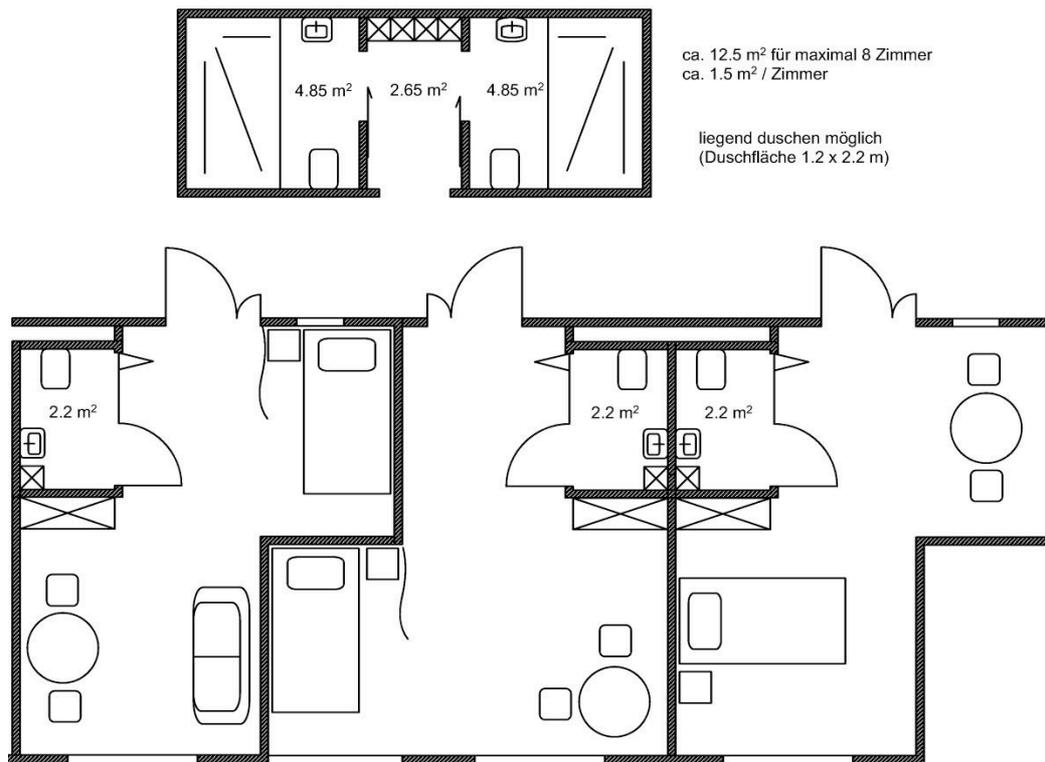
Die Trennwand zwischen Nasszelle und Zimmer besteht zu einem Teil aus einer Flügeltür von 0.90 m Breite. Der Rest der Wand kann über einen leicht zu bedienenden Mechanismus entsperrt und zurückgeklappt, resp. ebenfalls geöffnet werden. Bei erhöhtem Unterstützungsbedarf kann durch das Öffnen der Tür und das Wegfallen der Wand der Zugang erleichtert werden. Für eine optimale Intimität ist es natürlich möglich, z.B. nach dem Transfer vom Rollstuhl, Wand und Tür wieder zu schliessen. Folgende Abbildung zeigt drei verschiedene Lösungen für die Öffnung der Wand, um den Zugang und den Transfer vom Rollstuhl zu realisieren:



Das erste Zimmer links zeigt eine Schiebetür, das in der Mitte eine Doppeltür und rechts eine Falttür (Quelle: Felix Bohn).

Die gemeinsam nutzbaren Nasszellen sind in Zimmernähe zu planen, so dass die Wege möglichst kurz sind. Sie sind mit einer grosszügigen Dusche, einem WC und einem Lavabo ausgestattet. Erreichbar sind sie über einen gemeinsamen Vorraum, so dass die Intimität gewahrt werden kann. Pro Geschoss steht ein Badezimmer mit Pflegebadewanne zur Verfügung.

Der Grundriss für das Konzept mit Zimmern mit nicht GD-konformem WC/Lavabo, Tag-/Nachtbereich und gemeinsamen GD-konformen Dusch(-WC)-Bereichen für 4 Zimmer könnte folgendermassen aussehen:



Beispielgrundrisse der Zimmer mit nicht konformen WC/Lavabo und einem Tag-/Nachtbereich (Quelle: Felix Bohn)

B) XundOase

Die XundOase umfasst 12 Einzelzimmer mit je eigener Nasszelle (Dusche und WC) und direktem Zugang zum Gesundheitszentrum. Auch die XundOase hat ein eigenes Wohn-Esszimmer, in welchem die Gäste alle Mahlzeiten einnehmen können. Beim Mittag- und Abendessen haben sie die Wahl zwischen Wohn-Esszimmer und HofBeiz. Die XundOase ist einerseits für Kurzaufenthalte mit Pflege und Betreuung und für Akut- und Übergangspflege, andererseits aber auch für Kuraufenthalte vorgesehen. Ein konkretes Kurangebot wird zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Die XundOase benötigt ebenfalls einen Ausguss. Die restliche Infrastruktur teilt sie sich mit einer Wohngruppe.

Die XundOase wird so konzipiert, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls in eine vierte Wohngruppe umgewandelt werden kann.

C) Studios und Wohnungen

Es werden 32 Studios in zwei verschiedenen Grössen sowie Wohnungen geplant:

- 4x kleine Studios mit ca. 33 m² (inkl. Nasszelle), mit getrenntem Tag- und Nachtbereich
- 28x grosse Studios mit ca. 42 m² (inkl. Nasszelle), mit getrenntem Tag- und Nachtbereich.
- 4x 2,5-3,5 Zimmer Wohnungen mit ca. 67 m² (inkl. Nasszelle), für Ehepaare oder Senioren, die sich mehr Platz leisten möchten (idealerweise an bevorzugter Lage)

Folgende weitere Punkte sind zu berücksichtigen:

- Die Studios und Wohnungen sind sinnvollerweise in der Nähe von HofLaden und Hof-Beiz angesiedelt
- Räumliche und architektonische Qualitäten sind wichtig (flexible Möblierbarkeit, Besonnung und Belichtung)
- Die Wohnungstüren bestehen vertikal aus zwei Flügeln, in der Mitte geteilt; um oben offen zu halten und unten geschlossen. Damit soll ein Kontakt zur Gemeinschaft entstehen (siehe unten).
- Alternativ zu den geteilten Türen gibt es aus jedem Studio ein Fenster zum (Lau-)gang, analog den Zimmern in den Wohngruppen



Referenzfoto zweiteilige Wohnungstüre

Die Kochnischen in den Studios sind bewusst klein gehalten. Sie bestehen aus zwei Herdplatten, Kühlschrank, Küchenschränken und einem Spülbecken. Bei Bedarf (mehrere Gäste, gemeinschaftliches Kochen, Kekse backen etc.) kann die gut eingerichtete Küche im Gemeinschaftsraum benutzt werden (siehe Kapitel 4.6.4).

Auch hier soll Gemeinschaft gelebt werden. Daher soll ein Gemeinschaftsraum einladen, um sich darin aufzuhalten und das gemeinschaftliche Erleben zu fördern. Die Küche ist grosszügig ausgestattet, um das gemeinsame Kochen und Essen zu begünstigen. Im Gegensatz zu den Studios, sind die Küchen in den Wohnungen komplett ausgestattet.

D) Pflorgeteams

Je zwei Wohngruppen werden von einem Pflorgeteam betreut und teilen sich eine gemeinsame, zentrale Infrastruktur (Pflegebüro, Lagerräume, Aufzug u.a.). Jede Wohngruppe benötigt einen Ausguss.

Die dritte Wohngruppe wird von einem zweiten Pflorgeteam betreut. Dieses Team betreut auch die Gäste der XundOase.

Die Bewohnenden der Studios/ Wohnungen werden von einem Team der internen Spitetex betreut. Es muss noch definiert werden, ob dieses Team ein eigenes Pflegebüro hat oder die Infrastruktur der Wohngruppen nutzt und mit einem mobilen «Büro» arbeitet. Vorsorglich soll ein Multifunktionsraum geplant werden, der bei Bedarf in ein Pflegebüro umgenutzt werden kann, der dann auch über die nötigen Anschlüsse verfügt.

E) Seelsorge

Die Seelsorge erfolgt wie heute in Zusammenarbeit mit den Kirchen, sowie im Rahmen von abwechselnden Gottesdiensten. Ein konfessionsneutraler Raum der Stille ist vorzusehen.

4.6.3 Gesundheitszentrum

Das Gesundheitszentrum liegt in der Nähe der XundOase und der dritten Wohngruppe. Es beinhaltet Fitness/Physiotherapie, Wellnesszone und andere externe Dienstleistungen. Es muss zwingend eigenständig erschlossen und direkt von aussen zugänglich sein.

Das Gesundheitszentrum wird durch einen externen Mieter betrieben. Dieser kann Räume bei Bedarf untervermieten (eingemieteten Dienste). Entsprechend bedarf es eines möglichst direkten Zugangs für externe Kunden. Das Angebot wird gemeinsam definiert, die Wünsche der ZAAG müssen zwingend berücksichtigt werden.

Das Gesundheitszentrum hat einen Empfang mit einer Theke für 1-2 PC-Arbeitsplätze. Die Räume sind durch Glaswände und Türen abgetrennt um eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre zu schaffen. Das Zentrum besteht aus folgenden Elementen:

A) Fitness- und Physiotherapie

- Therapieraum inkl. Fitnesscorner
- 2 Behandlungszimmer
- Aktivierungs- und Gymnastikraum 70 m²: fürs interne Morgenturnen und externe Angebote (Yoga etc.); gute akustische Isolation; Musikanlage (zentral, aber individuell zu regeln), Buchse für Beamer; TV Screen
- Büro für Leitung
- Rückzugsraum für Personal
- Garderoben
- Aussenbereich: Trainings-Gehweg mit unterschiedlicher Bodenbeschaffenheit und Kneippbecken.

B) Räume für eingemietete Dienste

- Optisch unterteilbarer Behandlungsraum für Coiffeur, Podologie & Fusspflege und Kosmetik
- Beratungszimmer (Ernährungsberatung, Logopädie, Ergotherapie, psychogeriatrische Beratung/Coaching etc.)

4.6.4 Hotellerie

Auch in der Gastronomie wird das Normalitätsprinzip umgesetzt. Die Bewohnenden der Pflegewohngruppen essen im Wohn-Esszimmer ihrer jeweiligen Wohngruppe. Der Rahmen ist dort familiär und die Lärmbelastung gering. Die Wohn-Esszimmer bieten auch Platz für allfällige Besuchende, die mitessen möchten.

Die Mietenden der Studios/Wohnungen verpflegen sich selbst und/oder im Restaurant, der HofBeiz. Die Gäste der XundOase haben die Wahl zwischen der HofBeiz und dem Wohn-Esszimmer.

A) HofBeiz

Die HofBeiz ist öffentlich zugänglich und ein Treffpunkt für alle. Sie verbindet die Bewohnenden mit dem Quartier. Die HofBeiz schafft mit verschiedenen Nischen eine gemütliche Atmosphäre, ein grosses Wohnzimmer, welches zum Verweilen und "Sich-Treffen" einlädt. Das Bild eines "Restaurants im Altersheim" soll verhindert werden und auch Leute aus dem Quartier und Männedorf anlocken.

Die HofBeiz bietet ca. 50 Plätze und liegt angrenzend an den Mehrzweckraum, idealerweise mit einer mobilen Trennwand. So kann bei Bedarf ein Teil der HofBeiz zusammen mit dem Mehrzweckraum für grössere Anlässe genutzt werden. Es muss darauf geachtet werden, dass die Trennwand keine Saalatmosphäre entstehen lässt, sondern dass der Charakter einer gemütlichen Wohnstube erhalten bleibt. Der Raum soll trotzdem grosszügig sein,

pro Sitzplatz ist mit 2 m² zu rechnen. Dazu kommt ein grosser Eingangsbereich mit Theke, HofLaden und Foodinseln.

In der HofBeiz integriert ist der HofLaden, der regionale und selbstproduzierte Produkte (Salatsauce, Pastasauce, Brot etc.) anbietet. Zusätzlich besteht ein kleines Angebot an Waren des täglichen Gebrauchs.

Zentral neben dem Eingang liegt die Theke mit Kasse, von welcher aus die Gäste empfangen und begrüsst werden. Sie dient auch als Ausgabe für Take-Away und HofLadenverkäufe. Ausserdem stehen dort drei bis vier Barstühle.

Die, der HofBeiz angegliederte, Hauptküche (Produktionsküche) muss zentral in der Nähe der Aufzüge liegen, um kurze Wege zu den Wohn-Esszimmern der Wohngruppen zu gewährleisten.

B) Verpflegung in den Wohngruppen und auf der XundOase

In allen Wohngruppen und in der XundOase gibt es zentral gelegen ein Wohn-Esszimmer. Dort treffen sich die Bewohnenden zu allen Mahlzeiten. Der Raum ist grosszügig, so dass es auch Platz für Besuche von Angehörigen hat. Die Wohn-Esszimmer liegen in der Mitte der Wohngruppen und laden auch ausserhalb der Mahlzeiten zum Verweilen ein. Sie liegen logistisch sinnvoll, nahe des Warenaufzugs, da das Essen zu jeder Mahlzeit von der Küche geliefert wird. Die Wohn-Esszimmer von zwei Wohngruppen liegen nebeneinander und sind durch eine allenfalls mobile Wand getrennt. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass diese Wand möglichst schalldicht ist. So kann der Raum eventuell für grössere gemeinsame Anlässe genutzt werden. Zwei Wohngruppen teilen sich eine Satellitenküche/Office. Dasselbe für die dritte Wohngruppe und die XundOase.

Generell werden die Mahlzeiten für die Wohngruppen zentral in der Produktionsküche (Hauptküche) zubereitet und in die Wohn-Esszimmer geliefert. Dazu ist es wichtig, dass sowohl Satellitenküchen und Wohn-Esszimmer nahe bei den Aufzügen liegen, um die Transportwege kurz zu halten.

Das Geschirr wird zentral in der Küche gewaschen, die Gläser und das Besteck jedoch bleiben auf den Wohngruppen und werden im Office der Wohn-Esszimmer gespült.

C) Verpflegung in den Studios/Wohnungen

Durch attraktive Pauschalen werden die Mietenden der Studios/Wohnungen motiviert, eine Mahlzeit pro Tag in der HofBeiz einzunehmen. Die restlichen Mahlzeiten nehmen sie wahrscheinlich in ihren Studios/Wohnungen ein oder kochen und essen gemeinsam im Gemeinschaftsraum. Dafür ist die Küche mit zusätzlichen Geräten eingerichtet, so dass sie von den Mietenden als Gemeinschaftsküche genutzt werden kann.

D) Personalverpflegung

Die Mitarbeitenden können sich das Essen in der HofBeiz abholen. Zum Essen steht ihnen ein separater Raum zur Verfügung (siehe Kapitel 4.6.5).

E) Reinigung

Es wird ein zentraler Reinigungsraum im Untergeschoss sowie auf allen Geschossen ein abschliessbarer Reinigungsraum mit Waschbecken benötigt.

F) Wäscherei

Die Wäscherei soll im selben Gebäude resp. Gebäudeteil wie die Wohngruppen liegen. Sie kann zwar im Untergeschoss platziert werden, doch braucht ein Teil der Räume Tageslicht. Die Räume müssen gut klimatisiert sein. Damit die Hygienevorschriften eingehalten werden können, braucht es eine klare Unterteilung von «Schmutzzone» und «Sauberzone» (automatische Schiebetür).

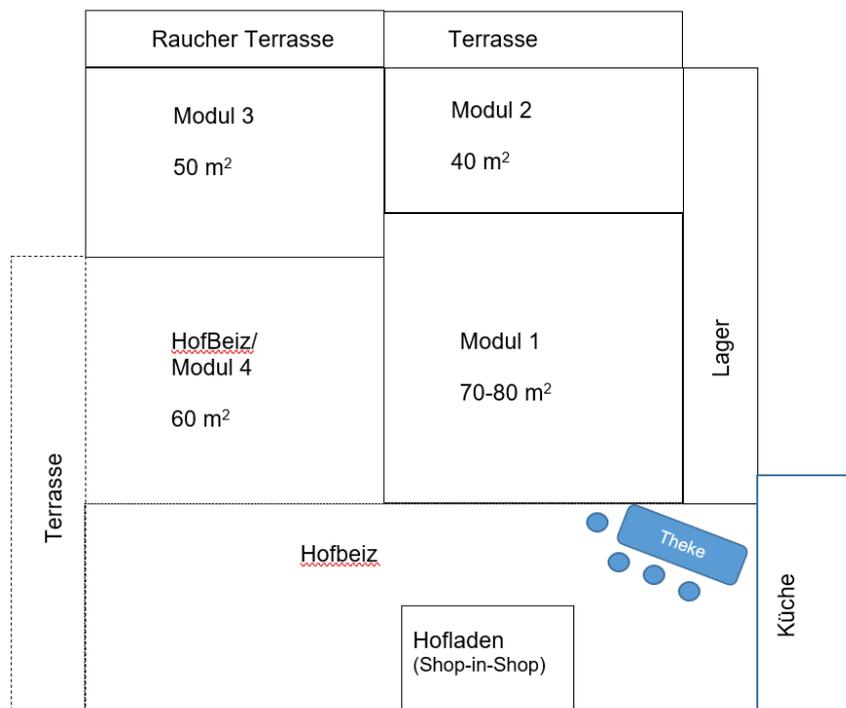
Auf allen Geschossen wird ein Stauraum/Nische benötigt, um den bestückten Wäscheverteilungswagen zu deponieren. Für die Studios/Wohnungen wird eine separate Waschküche benötigt.

4.6.5 Nebenräume (nicht abschliessend, siehe Unterlage [E03])

A) Mehrzweckraum

Der Mehrzweckraum ist modular (drei Module) aufgebaut. Das vierte Modul ist die HofBeiz. Die Module können einzeln genutzt oder je nach Bedarf zusammengefügt werden.

- Modul 1, für Sitzungen, Andachten, Vorträge, Konzerte, Kino etc.
- Modul 2, für Bibliothek, Ludothek - klein, gemütlich und zum Verweilen. Genügend Wandschränke, damit Materialien, Spiele, Bücher etc. einfach und sauber verstaut werden können, wenn der Raum zusammen mit Modul 1 gebraucht wird.
- Modul 3, für den Personalraum
- Modul 4, für die HofBeiz
- Die Module 2 und 3 teilen eine gemeinsame wettergeschützte Raucherterrasse (Trennwand)
- Das Modul 3 liegt idealerweise neben/bei der HofBeiz



Übersicht Mehrzweckraum (Beispielanordnung)

B) Gymnastikraum

Der Gymnastikraum wird im Gesundheitszentrum angesiedelt und kann für interne Aktivitäten genutzt werden wie z.B. Morgenturnen. Dieser Raum wird ebenso von der Physiotherapie genutzt und kann auch an Externe vermietet werden (bspw. Yoga).

C) Gästezimmer

Ein Gästezimmer mit Schlafsofa und Dusche/WC ist als Teil der Gemeinschaftsräume in den Studios/Wohnungen zu integrieren. Wenn das Gästezimmer nicht vermietet ist, wird es (wie zu Hause auch) als Büro, Lesezimmer, Musikzimmer, Bastelzimmer, «Töggeli-Chaschte» etc. genutzt. Das Gästezimmer kann auch von Angehörigen der Bewohnenden der Wohngruppen gemietet werden.

D) Dachterrasse

Für die Pflegezimmer der Wohngruppen ist kein privater Aussenraum vorzusehen. Für die Studios/Wohnungen soll je ein privater Aussenraum mit einem angemessenen Windschutz angeboten werden (ca. 6 m²). Weiter soll das Dach des Gebäudes mit den Studios/Wohnungen zugänglich gemacht werden. Dies im Sinne einer Dachterrasse, die zum Verweilen von allen genutzt werden kann. Sie soll für Apéros, Konzerte, Grillfeste oder anderen Feiern durch Interne und Externe genutzt werden können. Es ist auf spezielle Anforderungen der Zielgruppen zu achten (Beschattung, Kälteempfinden, Orientierung).

4.6.6 Führung und Organisation

Für die Mitglieder der Geschäftsleitung und Mitarbeitenden der Zentralen Dienste werden Einzelbüros benötigt. Weiter ist ein gemeinsamer Vorraum mit entsprechender Infrastruktur vorzusehen. Neben einem Sitzungszimmer wird zudem ein Ruheraum für Mitarbeitende mit zwei bis drei Ruhesesseln, Lavabo und Verdunkelungsmöglichkeit benötigt.

4.6.7 Empfang/ Drehscheibe/Concierge Service/ Beratung

Dieser Raum liegt zentral und ist einladend für die Mietenden der Studios/Wohnungen, Angehörige der Bewohnenden der Wohngruppe, Besuchende aus dem Quartier, sowie Restaurantgäste.

4.6.8 Schutzraum

Für die Studios/Wohnungen ist erst ab 75 Schutzplätzen (TWP) ein Nachweis erforderlich, darunter kann ein Ersatzbeitrag geleistet werden. Dies ist beim vorliegenden Raumprogramm der Fall. Für die Pflegeplätze muss je Pflegeplatz ein Schutzraum (TWS) nachgewiesen werden. Dabei ist die «Technische Weisung für spezielle Schutzräume» anzuwenden (siehe Unterlage [D03]).

Die Schutzräume können als Kellerabteile, Lagerflächen, Veloräume o. ä. genutzt werden. Eine Doppelnutzung mit der Tiefgarage ist ausgeschlossen (in Abklärung). Gemäss den technischen Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau (TWP1984, S. 32) sollen die als Schutzraum verwendeten Räume:

- weitgehend unter Terrain liegen,
- viele erdberührte Umfassungswände aufweisen (d. h. wenn möglich Anordnung in Gebäudeecke),
- immer im untersten Geschoss direkt auf dem Boden angeordnet sein (es sind keine Hohlräume oder Geschosse direkt unter dem Schutzraum zulässig),
- unter massiven Gebäudeteilen angeordnet sein,
- weit entfernt von Gebäudeteilen bzw. Räumen mit hoher Brandbelastung liegen.

4.7 Freiraum

Die Bewohnenden des Alterszentrums sind in der Regel wenig mobil. Die direkte Umgebung des Alterszentrums ist damit für viele der einzige Aussenraum, den sie selbständig erreichen können. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an dessen Gestaltung. Aufgrund des geplanten Normalitätsprinzip im Alterszentrum wird auf einen Demenzgarten verzichtet. Es ist deshalb auf jegliche bauliche Hindernisse zu verzichten. Ein Weglaufschutz wird technisch/digital umgesetzt.

Der Aussenraum ist als eine öffentlich zugängliche und durchlässige Anlage zu verstehen. Generell sollen die Aussenbereiche einladend, auch für geh- und sehbehinderte Menschen zugänglich und abwechslungsreich gestaltet sein. Definierte Bereiche des Aussenraums sollen den Bewohnenden nach Wunsch Ruhe und Privatsphäre bieten. Andere, geeignete Aussenbereiche sind aber auch für Quartierbevölkerung attraktiv und zugänglich zu machen. Der Allmendhof will sich in die Umgebung integrieren, das Quartier aufwerten und Begegnungen zwischen Jung und Alt fördern. Damit dies möglich ist, muss der Aussenraum von Anfang an aktiv als Teil der Gesamtgestaltung und nicht als Restfläche behandelt werden.

4.7.1 Freiraumgestaltung

Wie im Gebäudeinnern sollen die Bewegungsbereiche abwechslungsreich sein, sowohl was die räumliche Qualität wie auch die jahreszeitlichen Änderungen angeht. Auch wer nur noch 200 m selbständig gehen kann, soll auf diesem Weg etwas erleben können. Die Aussenraumgestaltung soll die mobilen Bewohnenden zu Aktivitäten anregen und viele verschiedene Sinneseindrücke ermöglichen. Mit der Unterstützung des benachbarten Bauern sollen Tiere (bspw. Hühner) gehalten werden.

4.7.2 Wegenetz

Das Wegenetz ist hindernisfrei zu planen und zu gestalten. Es soll so aufgebaut sein, dass unterschiedliche Spazierunden möglich sind. Diese könnten sich beispielsweise auch thematisch unterscheiden. Stereotypen wie reine Rundgänge ohne Wegalternativen sind zu vermeiden.

Zugänglich für gehbehinderte Menschen bedeutet, dass die Hauptverbindungswege mindestens 1.80 m breit sind und einen Hartbelag aufweisen. Einzelne untergeordnete Wege können aber auch 1.20 m breit und mit einem Naturbelag ausgeführt werden. Hauptverbindungswege dürfen eine Steigung von maximal 4% aufweisen (keine Schrägneigungen) und sollten mindestens alle 50 m eine Sitzgelegenheit bieten. Etwa die Hälfte dieser Sitzgelegenheiten sollten eine natürliche oder künstliche Beschattung bieten.

Sehbehinderte Menschen können sich einfacher orientieren, wenn das Wegenetz leicht verständlich aufgebaut ist und «Landmarks» aufweist. Dies sind mit Vorteil Elemente, welche auch über andere Sinne als den Sehsinn wahrgenommen werden können. Sehbehinderte Menschen werden in besonderem Masse durch Blendungen, vor allem durch eine tief stehende Sonne, in ihrer Selbständigkeit und Sicherheit eingeschränkt. Ein Teil des Wegenetzes sollte deshalb unter Ausnutzung seiner relativen Lage zu den Gebäuden und mittels natürlicher Schattenspenden sowie durch Wegpunkte mit leichtem Wiedererkennungswert für sehbehinderte Menschen gestaltet werden.

4.7.3 Einbettung in die Umgebung

Das Areal befindet sich am Siedlungsrand und gleichzeitig ist es Teil des Quartiers mit Anschluss an den öffentlichen Strassenraum. Besonders deshalb soll sich das Neubauprojekt mit seinem Aussenraum sorgfältig in die Umgebung einordnen. Der bestehende Teich soll erhalten bleiben und der wertvolle Baumbestand so weit als möglich auch (siehe Kapitel 5.3.1).

Die wichtigen Wegverbindungen entlang der Appisbergstrasse und auf der Neuhofstrasse sind als Hauptverbindungswege zu erhalten.

4.8 Verkehr und Entsorgung

4.8.1 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) resp. der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Neuhofstrasse. Für die Erschliessung der neuen Tiefgarage ist die bestehende Tiefgaragenrampe des Allmendhöflis zu nutzen (siehe Unterlage [B04]). Die Zufahrt für die Anlieferung kann sowohl über die Neuhofstrasse als auch die Appisbergstrasse erfolgen.

Für zu Fuss Gehende ist ein Anschluss an die Neuhofstrasse, die Appisbergstrasse und insbesondere eine direkte Verbindung an die Bushaltestelle Allmendhof sicherzustellen.

4.8.2 Fahrzeugabstellplätze

Im Wettbewerb sollen 50 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Bewohnende und Beschäftigte sowie Besuchende nachgewiesen werden. Davon sind 20 Abstellplätze für Besuchende vorgesehen, welche oberirdisch anzuordnen sind, alle weiteren Parkplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen. Die bestehenden Parkplätze entlang der Appisbergstrasse (10 Stück) und zwischen der Neuhofstrasse und der Aufdorfstrasse (10 Stück) sind im Besitz der Zentrum Allmendhof AG und sollen wenn möglich erhalten bleiben (siehe Abb. Seite 34). Ein Rückbau ist mit einer nachvollziehbaren Begründung zu hinterlegen. Bei einem Erhalt, oder Teilerhalt der Parkplätze können diese an die Summe der geforderten 50 Abstellplätze angerechnet werden. Die weiteren Parkplätze entlang der Neuhofstrasse (innerhalb des Perimeters) stehen der Zentrum Allmendhof AG nicht zur Verfügung und sind nicht anrechenbar. Die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze richten sich nach der VSS-Norm 40291 (Hinweis: Neue Ausgabe 2021/12).

Weiter sind 25 Abstellplätze für leichte Zweiräder (inkl. E-Bike plus Ladestation) erforderlich. Hinzu kommen 10 Abstellplätze für Motorräder und 10 für Behinderten-Kleinfahrzeuge mit Elektromotoren.

Oberirdisch sind ausreichend Flächen für das Ein-/Ausladen von Bewohnenden in Form einer gedeckten Vorfahrt vorzusehen. Die Vorfahrt ist für zwei Haltebereiche für ein Ambulanzfahrzeug, Notarzt u.ä. zu dimensionieren. Weiter ist je eine Halteposition für die Entsorgung und die Anlieferung vorzusehen (LKW 11m).

4.8.3 Feuerwehzufahrten

Die Vorgaben der Feuerwehr des Kantons Zürich sind zu beachten (v.a. Zugangsnormen und FKS-Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen). Die Anleiterbarkeit von Fassaden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe ist zu gewährleisten.

4.8.4 Öffentliche Entsorgungsstelle

Die bestehende öffentliche Entsorgungsstelle an der Neuhofstrasse (Unterflurcontainer) soll, wenn möglich, erhalten werden. Ein Rückbau ist mit einer nachvollziehbaren Begründung zu hinterlegen.

4.9 Energie und Ökologie

Die Allmendhof AG beabsichtigt, den Minergie-Standard zu erfüllen, jedoch auf eine Zertifizierung zu verzichten. Im Rahmen des Wettbewerbs wird auf eine vertiefte Prüfung der Themen Energie und Nachhaltigkeit verzichtet. Der Thematik ist dennoch grosse Aufmerksamkeit beizumessen.

4.10 Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit des Neubauprojektes in Erstellung und Betrieb ist zentrale Bedeutung beizumessen. Dem Aspekt der knapp bemessenen Wirtschaftlichkeit ist Rechnung zu tragen. Optimierte Lebenszykluskosten sind wesentlich. Im Rahmen der vertieften Vorprüfung und der Jurierung werden die Projekte von einem unabhängigen Kostenplaner auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft.

Positiv auf die Wirtschaftlichkeit wirken sich einfache und kompakte Volumen mit einem hohen Anteil an Nutzfläche zur Geschossfläche (im Bereich der Pflegewohngruppen: Zimmerflächen zur Geschossfläche) sowie optimierten Verhältnis von Gebäudevolumen zu Geschossfläche aus. Ein sinnvolles statisches Konzept sowie gebündelte und durchgehende Haustechnikerschliessungen sind zu bevorzugen. Einfache und erprobte Materialisierungsvorschläge und Detaillösungen minimieren die Kostenrisiken nachhaltig.



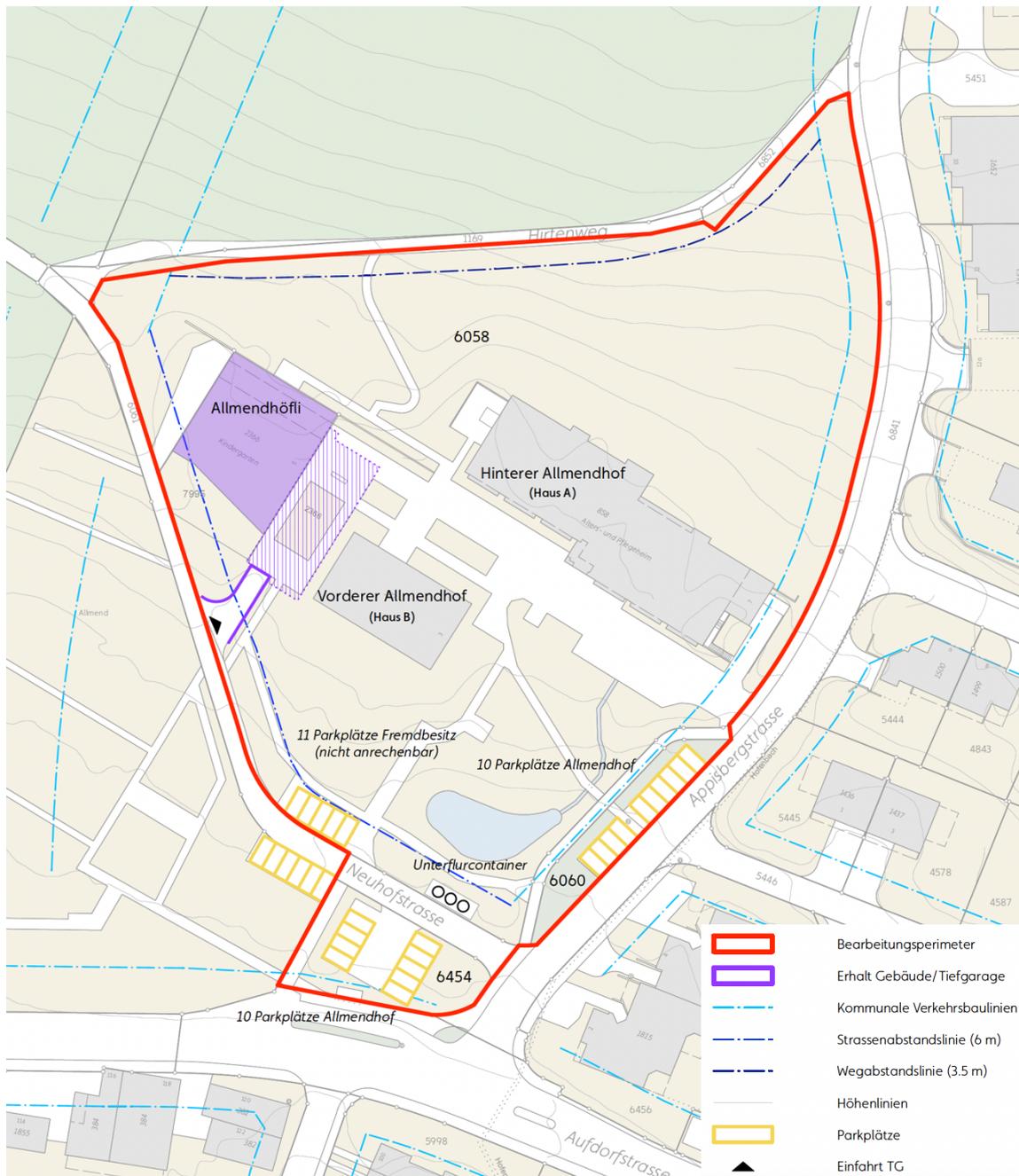
Parkplätze entlang der Appisbergstrasse

5 Rahmenbedingungen

Entwurf für die Präqualifikation, diese Kapitel kann noch Änderungen erfahren.

5.1 Perimeter

Der Perimeter des Wettbewerbs umfasst die Parzellen 6058, 6060, 6454 sowie den Weg zwischen 6058 und 6060 (Parzelle Appisbergstrasse). Auf der Parzelle 6058 befindet sich das Allmendhöfli welches erhalten wird (siehe Kapitel 4.5). Konkret sind das Gebäude und die Tiefgarage inkl. Rampe zu erhalten. Weiter ist je nach Entscheid allenfalls das Haus B zu erhalten resp. umzunutzen (siehe Kap. 1.2). Der Bearbeitungsspielraum wird bis zum Versand des Verfahrensprogramms und der Unterlagen zum Projektwettbewerb geklärt.



Perimeterplan, massstablos

5.2 Planungs- und Baurecht

Für die Gemeinde Männedorf gilt die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) inklusive Zonenplan, Stand 12. September 2016 (siehe Unterlage [C02]). Weiter gelten insbesondere die Bestimmungen im Anhang des Planungs- und Baugesetzes (PBG; Stand 28. Februar 2017) sowie im Anhang der ABV und der BBV II.

5.2.1 Strassen- und Wegabstand

Entlang der Appisbergstrasse und in der westlichen Arealecke sind Verkehrsbaulinien vorhanden. Im Bereich der Verkehrsbaulinien ist im vorliegenden Perimeter aktuell kein Projekt vorgesehen, dennoch sind die Verkehrsbaulinien zu beachten. Gebäude können auf die Verkehrsbaulinie gestellt werden. Einzelne oberirdische Gebäudeteile dürfen bis zu 1.5 m über die Verkehrsbaulinie hinausragen (§ 100 PBG).

Entlang der Neuhofstrasse gilt der kantonale Strassenabstand von 6 m (§ 265 PBG). Entlang des Hirtenwegs ist der kantonale Wegabstand von 3.50 m einzuhalten (§ 265 PBG). Unterirdische Gebäude müssen einen Abstand von 2.50 m einhalten (Ziff. 11.1.3 BZO).

Grundsätzlich werden alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Baulinie resp. des Strassen- und Wegabstandes nur unter Auflagen und mit einem Beseitigungsrevers bewilligt.

5.2.2 Terrainveränderungen

Als gewachsener Boden wird der bestehende Verlauf des Terrains bezeichnet (ABV § 5). Im Vorfeld des Wettbewerbs wurden Höhenaufnahmen des bestehenden Terrains gemacht (siehe Unterlage [B02]). Untergeschosse dürfen maximal 1.50 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden (Ziff. 11.5 BZO).

5.2.3 Wohnhygiene

Für Räume, welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss §§ 300 bis 306 PBG einzuhalten. Dies betrifft namentlich Ausgestaltung und Ausrüstung, Besonnung, Belichtung und Belüftung, Mindestflächen, Raumhöhen und innere Erschliessung.

5.2.4 Hindernisfreies Bauen

Massgebend für die Planung der Wohnbereiche und des Aussenraums sind die Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, Ausgabe 2014 sowie das Merkblatt der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich (siehe Unterlagen [D01] und [D02]). Die minimalen Anforderungen sind zwingend einzuhalten. Die erhöhten Anforderungen sind nach Möglichkeit überall, insbesondere aber in den Pflegebereichen, im pflegenahen Wohnen und den Aussenzonen, zu berücksichtigen. Flure und Begegnungsbereiche sind so zu gestalten, dass zwei Personen mit Gehhilfe problemlos kreuzen können (min. 1.80 m Breite im Licht). Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» kann für die Planung als Grundlage beigezogen werden. Ihre Anforderungen sind aber für den Bau von Pflegeeinrichtungen und Alterswohnungen nicht hinreichend.

5.2.5 Brandschutz

Es gelten Brandschutznorm und -vorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung sowie die Weisungen der Gebäudeversicherung

des Kantons Zürich (GVZ).¹ Für das Bauvorhaben wird die Qualitätssicherungsstufe (QSS) 2 festgelegt.

Bezüglich Feuerwehruzufahrten sind die Vorgaben der Feuerwehr des Kantons Zürich zu beachten (v. a. Zugangsnormen und FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen). Die Anleiterbarkeit von Fassaden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe ist zu gewährleisten.

5.2.6 Lärmschutz

Nördlich der Neuhoferstrasse bestehen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, entsprechend bestehen keine weiteren Rahmenbedingungen.

5.3 Umwelt

5.3.1 Baumbestand

Der Baumbestand ist, wenn möglich zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Im Rahmen der Projektierung wären entsprechende Schutzmassnahmen mit zu planen. Ein entsprechender Baumkataster ist vorhanden (siehe Unterlage [D06]).

5.3.2 Baugrund

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde durch die Dr. Heinrich Jäckli AG eine generelle geologische-geotechnische Baugrundbeurteilung durchgeführt (siehe Unterlage [D05]). Für den Wettbewerb bestehen keine weiteren Einschränkungen.

5.3.3 Versickerung und Retention

Nach Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, so kann nicht verschmutztes Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden; dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Aktuelle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit bzw. den Baugrund im Bereich des Perimeters liegen nicht vor.

Für den Wettbewerb sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002, Update 2008), und die Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserentsorgung» (AWEL) wegleitend.

5.3.4 Gewässerschutz und Grundwasser

Bezüglich Naturgefahren, Gewässerschutz und Grundwasser sind keine Einschränkungen zu berücksichtigen.

¹) www.praever.ch / www.gvz.ch

6 Genehmigung

Das Preisgericht hat das vorliegende Programm am 10. Januar 2021 genehmigt.

Maja Stoos (Vorsitz)

Maja Stoos

Christoph Kaech

Sandro Balliana

S. Balliana

Luise Kister (Ersatz)

L. Kister

Marion Thalmann

Madlaina Pua

Markus Bühler

M. Bühler

Gabriela Devigus Minder (Ersatz)

G. Devigus Minder