



Programm Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektwettbewerb im offenen Verfahren
Winterthur, März 2022





Schwarzplan Stadt Winterthur
Standort Alterszentrum Adler-
garten

Impressum

Herausgeberin: Stadt Winterthur, Amt für Städtebau

Titelbild: Drohnenvideo Areal Adlergarten von Northwest

Redaktion: Lucia Gratz, Amt für Städtebau, Hochbau Entwicklung

Bezugsquelle

Stadt Winterthur, Amt für Städtebau

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Inhalt

Inhalt

1	Verfahren	
	Allgemeine Bestimmungen	5
	Preisgericht	9
	Termine	10
2	Wettbewerb	
	Ausgegebene Unterlagen	12
	Einzureichende Unterlagen	12
	Beurteilungskriterien	15
	Publikation / Ausstellung	16
3	Aufgabe	
	Ausgangslage	17
	Kontext und Freiraum	18
	Perimeter	21
	Aufgabenstellung	22
	Machbarkeit	24
	Zielsetzungen Nachhaltigkeit	24
	Betriebskonzept	25
	Raumprogramm	33
4	Rahmenbedingungen	
	Massgebende Bauvorschriften	37
	Weitere Rahmenbedingungen	40
5	Genehmigung	

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Projektwettbewerb im offenen Verfahren

Anfang des 19. Jahrhunderts als Landschaftsgarten angelegt, befindet sich das Areal Adlergarten heute als historische Gartenanlage im überkommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte. Der Park ist die grüne Oase des Quartiers und dient als vielfältiger Erholungsraum. Im südlichen Bereich des Areals bildet das ehemalige Landgut Adlergarten in lockerer Anordnung ein spätklassizistisches Ensemble. Als nördlichen Abschluss liess die Stadt Winterthur 1967 ein Alterszentrum und ein Personalhaus errichten. Im achtgeschossigen Gebäudekomplex wohnen etwa 170 ältere Menschen, die hier ihren Lebensabend verbringen und durch das Pflegeangebot unterstützt werden.

Um den Gebäudebestand im Portfolio von Alter und Pflege längerfristig zu erneuern, soll in dieser qualitätsvollen Umgebung ein architektonisch und städtebaulich hochwertiger Erweiterungsneubau für das Alterszentrum erstellt werden. Er soll im Dialog mit der Parkanlage entwickelt werden, die in einem grösseren, zusammenhängenden Teil wiederherzustellen ist. Mit 120 Pflegeplätzen wird der Neubau nach Fertigstellung zunächst als Rochadefläche für die Sanierungen der drei weiteren städtischen Alterszentren in Winterthur Verwendung finden. Danach wohnen dort ältere Menschen, die in unterschiedlichem Mass pflegebedürftig sind. Ein Tageszentrum mit ambulantem Angebot ergänzt die Infrastruktur, die bereits im Haupthaus zur Verfügung steht.

1 | Verfahren

Allgemeine Bestimmungen

Auftraggeberin

Die Stadt Winterthur führt einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch, um Projektvorschläge für die Erweiterung des Alterszentrums Adlergarten in Winterthur durch ein fachkompetentes Planungsteam zu erhalten. Veranstalterin des Verfahrens ist die Stadt Winterthur, vertreten durch das Departement Bau und durch das Departement Soziales (Bereich Alter und Pflege). Für die Durchführung ist das Departement Bau, Amt für Städtebau, federführend verantwortlich:

Stadt Winterthur, Departement Bau
Amt für Städtebau, Hochbau Entwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Tel. 052 267 40 38
E-Mail: lucia.gratz@win.ch
Öffnungszeiten: 8.00–12.00 und 13.30–17.00 Uhr, Freitag –16.00 Uhr

Die öffentliche Ausschreibung erfolgt auf Konkurado (www.konkurado.ch), auf Simap (www.simap.ch) und auf der Webseite der Stadt Winterthur. Das Verfahren wird digital über Konkurado abgewickelt. Die Anmeldung erfolgt digital über die Plattform, die Ausgabe und Abgabe der Unterlagen erfolgen zusätzlich physisch.

Verbindlichkeitserklärung

Der Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, für die Teilnehmenden und für das Preisgericht verbindlich. Mit Einreichen der verlangten Unterlagen anerkennen die Teilnehmenden diese Grundlagen und die damit verbundenen Abläufe, die Fragenbeantwortung, die Preisgelder und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Öffentliches Vergabewesen

Als übergeordnete Grundlage für die Ausschreibung und für die Auftragserteilung gelten die folgenden Gesetze und Verordnungen, die für das öffentliche Beschaffungswesen im Kanton Zürich relevant sind:

- Bundesgesetz über den Binnenmarkt vom 6. Oktober 1995
- Gesetz über den Beitritt des Kantons Zürich zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (rev. 15. September 2003)
- Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich vom 23. Juli 2003
- Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) vom 15. April 2004
- Abkommen zwischen der europäischen Gemeinschaft und der Schweizerischen Eidgenossenschaft über bestimmte Aspekte des öffentlichen Beschaffungswesens (Bilaterales Abkommen) vom 21. Juni 1999
- Auftragserteilung untersteht dem GATT / WTO-Übereinkommen

Teilnahmeberechtigung / Teilnahmebedingungen

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Es sind Wettbewerbseingaben von Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur zulässig und gefordert (Mehrfachnennungen sind nicht zulässig) mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften und der Beizug weiterer Fachleute für die Wettbewerbsstufe ist erwünscht. Mehrfachteilnahmen von einzelnen Fachleuten sind mit Ausnahme der federführenden Büros aus Architektur und Landschaftsarchitektur zulässig. Allfällige Konflikte daraus liegen in der Verantwortung der Teilnehmenden. Stichtag der Teilnahmeberechtigung für weitere Fachleute ist der Abgabetermin des Wettbewerbs.

Mit der Abgabe eines Projekts bestätigen die Teilnehmenden, dass kein Mitglied des Teams eine unzulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts hat.

Preise / Ankäufe / Entschädigungen

Für Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen steht eine Summe von Fr. 250'000.- (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40% der Gesamtpreissumme. Es ist vorgesehen, fünf bis sieben Preise und Ankäufe zu vergeben.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts, wobei die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Veranstalterin gegeben sein muss.

Bereinigung

Werden die Wettbewerbsziele nicht erreicht, behält sich das Preisgericht vor, Projekte aus der engeren Wahl anonym überarbeiten zu lassen. Diese optionale Bereinigungsstufe wird entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Auftragserteilung / Honorargrundlage / Urheberrecht

Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlung des Preisgerichts, das Team des zur Ausführung gewählten Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Der Auftrag wird aufgrund §10 Abs. 1 lit. i SVO freihändig den verantwortlichen Planungsteammitgliedern erteilt. Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen.

Der Auftrag zur Projektierungs- und zur Ausführungsplanung wird phasenweise und unter Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die zuständige Instanz erteilt. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Fertigstellung des Erweiterungsneubaus ist für Ende 2028 geplant.

Falls allfällig beigezogene Fachplanende (Bauingenieurbüro, Gebäudetechnikplanung HKLSE, etc.) einen wesentlichen Teil am Verfahrenserfolg haben, werden diese vom Preisgericht im Bericht entsprechend gewürdigt und unter den Voraussetzungen eines «konkurrenzfähigen Angebots» beauftragt. Andernfalls werden die Leistungen für das Bauingenieurwesen und die Fachplanung für Heizung-, Klima-, Lüftung-, Sanitär- und Elektroingenieurwesen usw. auf Simap ausgeschrieben.

Die Bauherrschaft behält sich vor, im weiteren Verlauf des Projektes die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modelling (BIM) nach ISO EN 19650 einzufordern. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert.

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und gemäss den Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen.

Folgaufträge

Die Vergabestelle kann mögliche Folgaufträge, welche sich direkt auf den Grundauftrag beziehen, unter Anwendung §10 Abs. 1 lit. g der SVO freihändig an das Gewinner-Team des Wettbewerbs vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf allfällige Folgaufträge.

Das Amt für Städtebau behält sich vor, bei einer erneuten Beauftragung die Honorarparameter neu zu verhandeln.

Honorargrundlagen

- Grundleistungen gemäss den SIA Ordnungen 102 und 105 (Ausgaben 2014) und dem Leistungsumfang VB1 der Stadt Winterthur
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Empfehlung KBOB 2016
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten für das Gesamtprojekt
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten die nachfolgenden Faktoren:

		Architektur	Landschaftsplanung
Aufwandbestimmende Baukosten	B	*)	*)
Z-Werte	Z1	gemäss SIA 2016	
	Z2	gemäss SIA 2016	
Schwierigkeitsgrad (Baukategorie IV)	n	1.1	1.1
Anpassungsfaktor	r	1.0	1.0
Teamfaktor	i	1.0	1.0
Sonderleistungen	s	1.0	1.0
Umbaufaktor	u	1.0	
max. Stundenansatz		Fr. 135.-	Fr. 135.-

*) Grundleistungen gemäss SIA 102 und 105 Ausgaben 2014 und bei Vertragsabschluss gelten dem Standardvertrag der Stadt Winterthur.

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche Wettbewerbsbeiträge werden unter Konkurado gespeichert (www.konkurado.ch). Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Streitfälle

Rechtswahl und Gerichtsstand

Schweizer Recht ist sowohl auf das Verfahren als auch für den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Die Bestimmungen des Wiener Kaufrechts (Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf, abgeschlossen in Wien am 11. April 1980) werden wegbedungen.

Der Gerichtsstand ist Winterthur.

Die Verfahrenssprache (und Ausführungssprache) ist Deutsch.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben 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 so weit möglich beizulegen.

Preisgericht

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Christa Meier, Stadträtin, Vorsteherin Departement Bau, Winterthur (Vorsitz)
Nicolas Galladé, Stadtrat, Vorsteher Departement Soziales, Winterthur
Felix Bohn, Fachberatung für altersgerechtes Bauen, Zürich
Florin Schrakmann, Leiter Immobilien u. Facility Management, Alter und Pflege, Winterthur
Markus Wittwer, Leiter Alter und Pflege, Winterthur
Beat Zwinger, Standortleiter AZA, Alter und Pflege, Winterthur
Dieter Rung, Leiter Unternehmensentwicklung, Alter und Pflege, Winterthur (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Andrea Wolfer, Abteilungsleiterin Hochbau, Winterthur
Daniel Abraha, Architekt, Zürich
Christian Brunner, Architekt, Zürich
Rita Illien, Landschaftsarchitektin, Zürich
Luise Kister, Architektin, Zürich
Marc Schneider, Architekt, Winterthur
Johannes Stoffler, Landschaftsarchitekt, Zürich
Michael Boogman, Teamleiter Hochbau Entwicklung, Winterthur (Moderation / Ersatz)

Expertinnen und Experten/ Vorprüfung (ohne Stimmrecht)

Roger Strub, Stv. Kantonalen Denkmalpfleger, Dübendorf
Philipp Karg, Stadtgrün, Ökologie und Freiraumplanung, Winterthur
Daniel Gerber, externe Kostenplanung, Metron AG, Brugg
Heinz Richter, externe Prüfung Nachhaltigkeit, EBP Schweiz AG, Zürich
Ernst Brunner, Leiter Infrastruktur, Alter und Pflege, Winterthur
Stefan Eisele, Leiter Finanzen, Alter und Pflege, Winterthur
Heinz Wiher, Leiter Fachstelle Energie, Winterthur
Benjamin Stadler, Bauinspektor, Winterthur
Thomas Fluck, Bauinspektorat, Projektleiter, Winterthur
Johannes Mörsch, Leiter Feuerpolizei, Winterthur
Daniel Huwiler, Hochbau Projektmanagement, Projektleiter Gebäudetechnik, Winterthur
Stefan Cossy, externe Lärmgutachten, Mühlebach Partner AG, Winterthur
Christoph Oetiker, Leiter Strassenraum, Winterthur
Lucia Gratz, Hochbau Entwicklung, Projektleiterin (Organisation)

Das Preisgericht behält sich den Beizug weiterer Expertinnen und Experten vor.

Termine

Anmeldung Wettbewerb

Die Aufgabe wird offen ausgeschrieben. Es sind Anmeldungen von Teams mit Fachleuten aus den Sparten Architektur und Landschaftsarchitektur erforderlich und weiteren Fachleute nach Bedarf (Nachhaltigkeit, Bauingenieurwesen, etc.) möglich.

Termine Wettbewerb

Der Ablauf des Verfahrens ist wie folgt:

Elektronische Anmeldung	ab 11. März 2022
Organisierte Begehung vor Ort	6. April 2022, 10.00 Uhr
Modellausgabe	ab 6. April 2022
Fragenstellung	bis 25. April 2022
Fragenbeantwortung	9. Mai 2022
Abgabe Unterlagen (Papierform)	14. Juli 2022, 11.00 - 16.00 Uhr
Abgabe Unterlagen (digital)	14. Juli 2022, bis 24.00 Uhr
Abgabe Modell	28. Juli 2022, 11.00 - 16.00 Uhr
Bekanntgabe Wettbewerbsergebnis	Oktober 2022

Hinweise:

- Aufgrund der Corona-Situation ist die organisierte Besichtigung der Innenräume nur mit Maske möglich. Eine freie Besichtigung der Räume des Alterszentrums ist nicht möglich; die Parkanlage ist öffentlich zugänglich.
- Die Wettbewerbsbeiträge (Papierform) sind anonym mit einem Kennwort (keine Zahlen) und dem Vermerk: «Projektwettbewerb Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten» abzugeben. Der genaue Abgabeort wird noch bekanntgegeben.

Bei Postversand ist die Wegleitung SIA 142i-301d zu berücksichtigen.

Unvollständig und nicht termingerecht eingereichte Arbeiten werden gemäss § 28 lit. h SVO durch das Preisgericht aus dem Verfahren ausgeschlossen.

- Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen. Der genaue Abgabeort wird noch bekanntgegeben.
- Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen: Amt für Städtebau, Empfang 3. Stock, Pionierstrasse 7, 8400 Winterthur (bitte beachten Sie die geltenden Öffnungszeiten)

Modell

Für das Beziehen der Modellgrundlage ist die Einzahlung des Wettbewerbsdepots Voraussetzung: Fr. 400,-, mit dem Vermerk: «Depot Wettbewerb AZA» auf das Postcheckkonto 84-95-1, IBAN: CH91 0900 0000 8400 0095 1, Finanzamt der Stadt Winterthur, CH-8403 Winterthur. Das Wettbewerbsdepot wird bei vollständiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen zurückerstattet.

Das Modell im Massstab 1:500 (Masse ca. 62cm x 75cm) kann ab dem 6. April 2022 nach Voranmeldung beim Modellbauer (Keller Modellbau, Schützenstrasse 17, 8400 Winterthur, 052 222 83 83) direkt bezogen werden. Aufgrund der Vorlaufzeiten für die Herstellung der Gipsmodelle kann an dem Datum nur den Teilnehmenden ein Modell garantiert werden, die sich bis zum 31. März 2022 angemeldet haben.

Fragerunde / Auskünfte

Fragen zum Wettbewerbsverfahren können unter «http://konkurado.wettbewerb/enb_adlergarten» bis spätestens 25. April 2022 eingereicht werden. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf das vorliegende Verfahren beziehen. Die Fragen sind mit Kapitel, Titel und Seitennummer, auf welche sich die Frage bezieht, zu kennzeichnen. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot können zum Ausschluss führen.

Die Beantwortung der eingereichten Fragen erfolgt durch das Departement Bau, Amt für Städtebau in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht. Die beantworteten Fragen sind ab 9. Mai 2022 unter «http://konkurado.wettbewerb/enb_adlergarten» einsehbar.

Das Preisgericht kann keine individuellen Auskünfte erteilen.



Villa Adlergarten mit Landschaftsgarten, vor 1900

Quelle: Sammlung winbib, Winterthurer Bibliotheken

2 | Wettbewerb

Ausgegebene Unterlagen

Nach Anmeldung auf Konkurado stehen den teilnehmenden Teams unter «http://konkurado/wettbewerb/enb_adlergarten» folgende Unterlagen vollständig zur Verfügung (PDF-Dateien, wenn nicht anders vermerkt):

1. Wettbewerbsprogramm
2. 2D-Daten (DWG / PDF, Katasterplan mit 1m-Höhenkurven und Baumkataster)
3. Modellbauplan (DXF / DWG)
4. Übersichtsplan 1:2500
5. Luftaufnahme des Areals
6. Modell 1:500, ca. 62x75cmx15cm, 12kg
7. Teilnahmeformular
8. Raumprogramm/ Tabelle Kennwerte (Excel)
9. 2D-Daten Bestandespläne Alterszentrum Adlergarten (DWG / PDF)
10. Baumkataster Areal Adlergarten, 14.09.2021 (Excel)
11. Betriebskonzept: Wettbewerbsgrundlagen Betrieb und Nutzende, 21.06.2021
12. Angebots- und Immobilienstrategie Alter und Pflege Stadt Winterthur, Kurzfassung, 20.06.2021
13. Machbarkeitsstudie, Metron Raumentwicklung, 18.11.2019
14. Strategieplan und Entwicklungsstudie, BDE Architekten und Rotzler Krebs Partner Landschafts-architekten, 15.12.2014
15. Lärmgutachten nach LSV, Mühlebach Partner, 22.10.2019
16. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Beatrice Bosshard, 26.08.2001
17. Auszug überkommunales Inventar, Ensemble «Adlergarten»
18. Baugeschichtliche Dokumentation Rettenbachweg, Lorenz Koller, 06.05.2016
19. Baumgutachten Hängebuche, Baumwärts, 19.11.2021
20. Gebäudestandard 2019
21. SIA-Effizienzpfad Energie 2017
22. Rahmenplan Stadtklima
23. KBOB Planervertrag Winterthur
24. Merkblatt CAD «Layerstruktur»
25. Projektorganigramm
26. Projektorganisation für Hochbauvorhaben Stadt Winterthur

Einzureichende Unterlagen

Pläne

Plansatz, 1-fach, max. 6 x A0 quer mit folgenden Angaben:

- Schwarzplan 1:2500
übergeordnete Einbettung in die Umgebungsstruktur.

- Situationsplan 1:500 (genordet)
Als Dachaufsicht über das gesamte Areal Adlergarten inkl. Umgebungsgestaltung mit bestehenden und neu vorgesehenen Bepflanzungen, Fussgängerverbindungen, Zugängen und Zufahrten und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten.
- Erdgeschossgrundriss 1:200
Grundriss des Alterszentrums (Erweiterungsneubau und bestehendes Alterszentrum) inkl. einer detaillierten Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung, Wegnetz, Landschaftselementen und Angaben zu Baumarten und Materialisierung im Bereich des Planungsperimeters.
- Grundrisse / Schnitte / Fassaden 1:200
Die für das Verständnis und für eine umfassende Beurteilung des Projekts notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden; es sind dabei in den Schnitt- und Fassadenplänen das gewachsene und das neu gestaltete Terrain einzuzeichnen.
- Fassadenschnitt 1:50
Darstellung eines repräsentativen Fassadenbereichs (inkl. Sockel und Dachabschluss) als Ansicht mit Schnitt, welcher über den konstruktiven Aufbau, klimatische Aspekte und die beabsichtigte Materialisierung Auskunft gibt.
- Erläuterungen auf den Plänen zu:
Städtebaulich-architektonisches Konzept
Landschaftsräumliches Konzept
Planerische Idee und betriebliche Aspekte (vgl. Kap. 3.7)
Integrierte Nachhaltigkeitsstrategie (ökologischer und klimatischer Ausgleich, Bäume, Ressourcenmanagement, Konzept thermischer Komfort und Gebäudetechnik usw.)
Bauweise und Konstruktion mit Informationen zur Rohbaustruktur und Materialwahl
Tragwerkskonzept (nachvollziehbar)
Brandschutzschema
- Konzept zur baulichen Umsetzung im laufenden Betrieb (siehe Kap. 3.4)
- Visualisierungen (maximal 2), davon mindestens eine Aussendarstellung, die die Idee der Einbindung in die Umgebung (Park, bestehendes Alterszentrum) zeigt.

Darstellungshinweise / Planabgabe:

- Alle Unterlagen sind ungefaltet, nicht geheftet und nicht gebunden einzureichen.
Darstellungselemente jeglicher Art, welche auf eine Urhebererschaft schliessen lassen, sind zu unterlassen. Es sind sämtliche Bestandteile der Abgabe oben links mit einem Kennwort zu versehen.
- Für die Darstellung sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
Situationsplan (Norden oben) als Dachaufsicht inkl. Umgebung ist auf dem abgegebe-

nen Katasterplan zu gestalten.

Die Grundrisse sind wenn möglich nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben).

Unterirdische Bauten sind in den Grundrissen strichliert einzutragen

In den Schnittplänen sind die Wandflächen auszufüllen.

Zum besseren Verständnis der Pläne sind beizubehaltende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen.

Die Darstellung der Erläuterungen in den Plänen ist frei.

Für die Bezeichnungen der Räume in den Grundrissplänen sind die im Raumprogramm angegebenen Abkürzungen zu übernehmen, ausserdem sind die effektiven Bodenflächen in den Grundrissen mit m²-Zahlen einzutragen.

- Für die Planabgabe ist das Blattformat A0-Querformat (118.8 cm / 84 cm) verbindlich. Es dürfen sechs Blätter abgegeben werden. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen sein, sie sollen keine Hochglanzoberfläche aufweisen und sind in Mappen oder Rollen einzureichen.
- Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Die Teilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Modell

Volumenmodell 1:500 mit Einritzung der Umgebung; das Modell ist zu fixieren, kubisch und in weiss zu halten. Die bestehende sowie der neue Teil der Parkgestaltung ist für das gesamte Areal Adlergarten in geeigneter Form darzustellen.



**Pavillon und Wegführung unter
Baumdach, Adlergarten,
Juli 1975**

Quelle: Sammlung winbib, Winterthurer Bibliotheken

Tabellen / Kenndaten

Um die Einhaltung des Kostenrahmens und der Nachhaltigkeit zu prüfen, ist die Tabelle Kennzahlen im Excel-Format auszufüllen und inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen im PDF-Format einzureichen; es sind die Angaben nach SIA 416 (Geschossfläche GF, Hauptnutzfläche HNF etc.) sowie die wichtigsten Elementflächen in Anlehnung an den Baukostenplan eBKP-H (CRB D/2020) anzugeben.

Planabgabe Vorprüfung

Zur Vorprüfung ist ein kompletter Plansatz mit Reproduktionsfaktor 40% auf Papier (bitte nicht auf A3 verkleinern) abzugeben.

Digitale Abgabe

Der komplette Plansatz A0 und die Schemen zu den Flächenberechnungen sind je als PDF-Datei auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochzuladen. Ebenso ist die Tabelle Kennzahlen als Excel-File und als PDF-File hochzuladen.

Teilnahmeformular

Das ausgefüllte Teilnahmeformular ist in einem verschlossenen, neutralen Couvert, versehen mit dem Kennwort und der Bezeichnung «Teilnahmeformular» abzugeben (nicht auf Konkurado hochladen). Das Formular ist rechtsgültig zu unterzeichnen. Ein Einzahlungsschein (bzw. Angabe der Bankverbindung) für die Rückerstattung des Depots und die Überweisung eines allfälligen Preisgeldes ist beizulegen.

Beurteilungskriterien

Das Preisgericht nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien eine Gesamtbeurteilung vor. Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung.

- Gesellschaft
 - Städtebauliche Setzung | Kontext
 - Architektonisches Konzept und Ausdruck
 - Freiraumqualität | Erschliessung
 - Wohnqualität | Funktionalität | Raumprogramm
 - Umgang mit Bestand | Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege
- Umwelt
 - Energie- und CO₂-Bilanz für Erstellung und Betrieb
 - Raumklima (Behaglichkeit, sommerlicher Wärmeschutz)
 - Minimierung des Ressourcenaufwands für Erstellung
 - Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialisierung
 - Klimaangepasste, hitzemindernde Massnahmen
 - Ökologisch wertvoller Freiraum und Dachflächen, Umgang mit Baumbestand

- Wirtschaft
 - Flexibilität und Anpassbarkeit der Räume
 - Lebenszykluskosten
 - Flächen- und Volumeneffizienz
 - Ökonomischer Umgang mit Ressourcen
 - Wert- und Qualitätsbeständigkeit

Publikation / Ausstellung

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird der Tages- und Fachpresse für die Publikation zur Verfügung gestellt.

Nach Genehmigung des Wettbewerbsergebnisses durch den Stadtrat werden alle Beiträge des Verfahrens unter Namensnennung der Verfassenden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Die genauen Termine und Modalitäten (Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung) werden allen Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

Das Recht auf Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden besteht ab dem Tag der Ausstellungseröffnung.

Über das Wettbewerbsverfahren wird ein Jurybericht veröffentlicht. Dieser wird dem Preisgericht, allen Teilnehmenden sowie der Fachpresse nach Erscheinen zugestellt.

Die nicht für eine Weiterbearbeitung berücksichtigten Beiträge können von den Teilnehmenden innerhalb eines Monats nach Ende der Ausstellung zurückgenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist verfügt die Auftraggeberin darüber. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Versand der eingereichten Unterlagen des Verfahrens erfolgt.



Terrassensituation, Alterszentrum Adlergarten, 1974

Quelle: Sammlung winbib, Winterthurer Bibliotheken

3 | Aufgabe

Ausgangslage

Das Immobilienportfolio des Bereichs Alter und Pflege (A + P) umfasst 13 Gebäude und acht Grundstücke, die sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Winterthur befinden. Im Rahmen der 2020 erarbeiteten Immobilienstrategie wurde ein grosser Erneuerungsbedarf ermittelt, da sich die Anforderungen in der Altenpflege aufgrund demografischer und gesellschaftlicher Entwicklungen stark verändert haben. Ausserdem sind die meisten Bauten älter als 30 Jahre. Mit dem in der Strategie festgelegten Vorgehen für die nächsten 15 - 20 Jahre soll sichergestellt werden, dass A + P jederzeit und nachhaltig über nutzungs- und bedürfnisgerechte Immobilien verfügen kann. Der Gebäudebestand soll zukünftig ohne grössere bauliche Massnahmen flexible Nutzungsänderungen zulassen.

Im stationären Bereich verfügt die Stadt über fünf Alterszentren, die verschiedene Wohnformen anbieten. Das Alterszentrum Adlergarten (AZA) befindet sich im Mattenbachquartier, inmitten der historischen Parkanlage Adlergarten. Neben dem Hauptgebäude gehören auf dem Areal zwei Personalhäuser, ein Provisorium und das historische Villenensemble zum Gebäudebestand von A + P.



Luftbild Situation von Südwest

Es ist ein Erweiterungsneubau mit 120 Betten und einem Tageszentrum mit ambulanten Angeboten geplant, der das Personalhaus 1 des Alterszentrums auf dem Grundstück MA516 ersetzen kann. Ausserdem stehen der westlich ans Hauptgebäude angebaute Bürotrakt und der Saalanbau zur Disposition. Das befristet bewilligte Provisorium auf dem Areal wird bis zum Baubeginn des Erweiterungsneubaus rückgebaut. Die dadurch freiwerdende Fläche soll in vergleichbarer Grösse für die öffentliche Parkanlage Adlergarten als wertvoller Grünraum rückgewonnen werden. Als Teil der Immobilienstrategie von A + P soll der Erweiterungsneubau während der Sanierungen der anderen städtischen Alterszentren Oberi, Brühlgut und Rosental zuerst als Rochadefläche dienen. Nach der Rochadezeit werden mit dem Gebäude jene stationären Langzeitpflegeplätze ersetzt, die heute als kaum mehr nachgefragte Mehrbettzimmer angeboten werden und deshalb deutlich reduziert werden sollen. Der Gesamtbettenbestand bleibt dabei unverändert.

Kontext und Freiraum

Das Areal Adlergarten (MA514, MA515, MA516) nimmt südöstlich der Altstadt eine beachtliche Fläche im Spickel der St. Galler- und Tösstalstrasse ein. Es bildet einen Unterbruch im heterogenen Überbauungsteppich des Mattenbachquartiers. Als grosszügiger Landschaftsgarten zwischen 1812 und 1815 angelegt, gehört der Adlergarten zu den ersten und ältesten Parks Winterthurs. Mehrfach verändert und den Bedürfnissen der jeweiligen Zeit angepasst, wird er heute als öffentliche Parkanlage genutzt.

Teil dieser schutzwürdigen Anlage ist ein spätklassizistisches Villenensemble (MA515). Dieses ist in aufgelockerter Symmetrie in den südlichen Teil des Parks eingebettet. Neben der prominenten, dreigeschossigen Villa Adlergarten besteht es aus einer Orangerie und dem Kleinen Adlergarten, einer ehemaligen Wagenremise, die heute mit einer Wohnnutzung belegt ist. Wichtiger Teil des Ensembles sind zwei historische Gartenarchitekturen, ein Pavillon und eine Grotte. Die Villa wird zurzeit als Tageszentrum genutzt und soll künftig Büroarbeitsplätze von A + P beherbergen. Im nördlichen Teil der Anlage schirmt der 1967 vom Architekten Edwin Bosshardt erbaute, achtgeschossige Gebäudekomplex des Alterszentrums den Park vom umliegenden Quartier ab (MA516). Das Haupthaus wurde 1974–1976 an seiner Ostseite erweitert und um einen Saalanbau zum Park hin ergänzt. 2013–2015 fand eine umfassende Sanierung der Innenräume und der Haustechnik statt. Das Haus verfügt aktuell über 174 Betten für stationäre Langzeitpflege. Zum Komplex gehört westlich des Haupthauses das Personalhaus 1 (Baujahr 1966). Für die Zeit der Sanierung wurde 2012 südlich davon ein Provisorium erstellt, das bis Baubeginn des Erweiterungsneubaus rückgebaut werden soll. Das Personalhaus 2 aus dem Jahr 1978 befindet sich mit einer Höhe von 30 Metern auf dem südlichsten Teil des Adlergarten-Areals (MA514). Es wird zurzeit für Sozialwohnungen, Büros von A + P sowie die Integrierte Suchthilfe Winterthur genutzt. In einer Machbarkeitsstudie wurde kürzlich dessen Entwicklungspotenzial abgeklärt.

Die unmittelbare Quartiersumgebung des Adlergartens ist geprägt durch eine ältere, heterogene Bebauung, die das Quartier als ein Gebiet ausweist, das sich über einen längeren Zeitraum in kleinteiligen Strukturen baulich entwickelt hat. Prägend für das Umfeld sind neben der vorwiegenden Wohnbebauung ehemalige Industrienutzungen, Bildungseinrichtungen

und bedeutende historische Anlagen wie die Villa Flora. Der geplante Erweiterungsneubau setzt den Trend in der Umgebung zu grösseren Baukörpern mit urbanem Charakter fort und formuliert damit das Verhältnis zu den städtischen Aussenräumen als wichtige Aufgabe.

Die Lebensqualität im urbanen Raum hängt mitunter stark von der Verfügbarkeit und Qualität der Grünräume und öffentlichen Aufenthaltsräume ab. Dem Areal Adlergarten kommt hierbei künftig eine wichtige Rolle zu. Neben seiner Offenheit zum Quartier, trägt es durch vielfältige Wegbeziehungen zur Vernetzung im Quartier bei. Der historische Park ist mit seinen grossen, teils seltenen Bäumen, weiten Rasenflächen und geschwungenen Wegen ein hochwertiger Erholungsraum für die Quartiersbevölkerung. Der Baumbestand sorgt im Sommer für Kühlung und Schatten und ermöglicht damit auch den älteren Menschen, die die Strukturen des Alterszentrums nutzen und dort wohnen, einen geschützten Aufenthalt im Freien. Für diese Bevölkerungsgruppe ist der Park zudem ein wichtiges sinnliches Bezugssystem, das es zu pflegen und im Sinne altersgerechter Aussenräume zu stärken gilt.



**Auf dem Rettenbachweg zur
Villa Adlergarten (damals: Hotel
Fortuna),
1866
Autor: Jakob Ziegler-Sulzberger
Quelle: Sammlung winbib, Winterthurer Bibliotheken**

Als historische Anlage aus Park und Villenensemble befindet sich der Adlergarten im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Ausserdem ist er im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A verzeichnet. Der Landschaftspark, 1813 noch ohne Sommer- und Herrschaftshaus angelegt, setzt sich aus vier Hauptelementen zusammen: einer grossen Freifläche, geschwungenen, von Kalksteinen eingefassten Kieswegen, einer künstlichen Tuffsteingrotte (in Resten erhalten) und dem exotischen Baumbestand. Letzterer wurde teils ersetzt, u.a. sind jedoch eine

grosse Griechische Tanne sowie zwei den Mittelrisalit des Wohnhauses flankierende Blutbuchen aus dem späten 19. Jahrhundert erhalten. Im nordwestlichen Teil der Anlage befinden sich eine Hängebuche sowie weitere Vegetationselemente, die zur historischen Parks substanz zu zählen sind. Von der früheren Ausdehnung des Gartens zeugen heute auch noch Restbestandteile auf dem Grundstück ST1789 und der Rettenbachweg, der als wichtige historische Wegverbindung mit der Altstadt nach wie vor in Gebrauch ist und durch eine Wiederherstellung im Abschnitt des Parkgeländes gestärkt werden soll.



Luftbild Situation Areal Adlergarten, um 1970

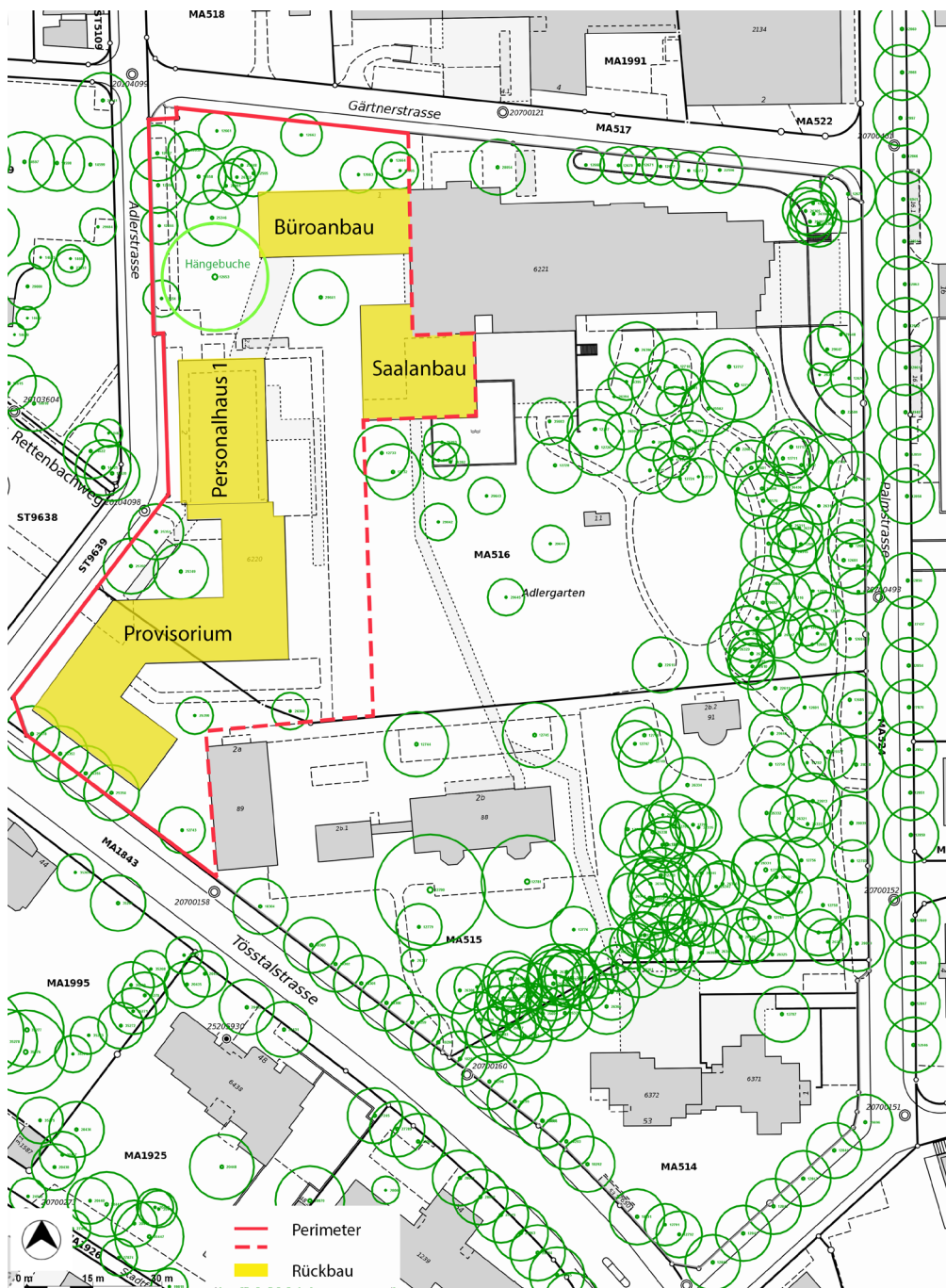
Foto: Michael Speich

Quelle: Sammlung winbib, Winterthurer Bibliotheken

Spätestens seit den 1960er Jahren hat sich der Landschaftsgarten Adlergarten sukzessive verändert. Bilder aus der Entstehungszeit des Alterszentrums zeigen, dass sich mit dem Bau des Gebäudekomplexes nicht nur die Parkfläche verringert hat, sondern sich die Orthogonalität und der sachliche Ausdruck der Bauten der Nachkriegsmoderne auch in der Gartengestaltung fortsetzen, wie auch am quadratischen Wasserbecken deutlich wird. Mit den Anbauten der 1970er Jahre veränderte sich diese Freiraumgestaltung jedoch teilweise. Ein reduzierter Unterhalt und der Bau des Provisoriums 2012 haben weiter zur materiellen Reduktion der historischen Parks substanz beigetragen. Aufgrund der hohen gesellschaftlichen Bedeutung der Gartenanlage soll dieser Tendenz mit einer Stärkung des Grünraums und der Neu- bzw. Weitergestaltung des teils noch durch das Provisorium besetzten westlichen Parkteils begegnet werden. Als Grundlage für den längerfristigen Erhalt und die Instandsetzung der bestehenden, schutzwürdigen Gartenbestandteile ist unabhängig vom Wettbewerb die Erstellung eines Parkpflegewerks unter der Leitung von Stadtgrün Winterthur geplant.

Perimeter

Als Perimeter zur Projektierung des Erweiterungsneubaus sowie des Aussen- und Landschaftsraums steht den teilnehmenden Teams der westliche Teil des Areals Adlergarten auf den Parzellen MA515 und MA516 zur Verfügung. Das Grundstück ist eben; im Norden begrenzt die Gärtnerstrasse den Perimeter, im Süden die Tösstalstrasse und im Westen die Adlerstrasse, eine quartiersinterne Verbindungsstrasse. Als östlichen Abschluss gilt es einen fließenden, weichen Übergang zum bestehenden historischen Park, zu den Aussenanlagen



**Katasterplan (ohne Masstag)
mit Projektperimeter und
Baumbestand**

des Haupthauses und des Villenensembles herzustellen, weshalb die Begrenzung des Perimeters dort als Orientierungsangabe zu verstehen ist. Alle Bauten innerhalb des Perimeters stehen zur Disposition; das Provisorium muss, die anderen Bauten können rückgebaut werden.

Der Perimeter für Gebäude und Freiraum ist integraler Bestandteil des Areals Adlergarten und damit Teil einer weiter gefassten städtebaulichen Betrachtung. Es ist deshalb unerlässlich, die umliegenden baulichen Strukturen, die Wegnetze und Grünbereiche in die Auseinandersetzung zu Stadt- und Freiraum miteinzubeziehen, um hochwertige ortsbauliche Aussagen zu formulieren.

Aufgabenstellung

Auf dem Areal des Alterszentrums Adlergarten soll ein architektonisch und städtebaulich hochwertiger Erweiterungsneubau entstehen, der das Personalhaus 1 ersetzen kann. In den Obergeschossen sind 120 stationäre Pflegeplätze in Wohngruppen (je zwei pro Geschoss) mit Gemeinschaftsräumen zu organisieren. Das Haus soll ausserdem über ein Tageszentrum mit ambulanten Angeboten gemäss Raumprogramm verfügen.

Das Gebäudevolumen ist qualitativ zu definieren über die Beziehung zu den historischen und neu zu gestaltenden Bestandteilen des Parks sowie den Bauten des historischen Ensembles Adlergarten. Der Erweiterungsneubau soll zugunsten des Parks möglichst wenig Grundfläche einnehmen und - in Abwägung mit der Angemessenheit in der schutzwürdigen Umgebung - eine kompakte, gegliederte Volumetrie aufweisen. Der Neubau ist als eigenständiger, vom Haupthaus erkennbar abgesetzter Baukörper zu konzipieren. Betrieblich notwendige Verbindungen im Erd- und Untergeschoss gilt es zu wahren. Ebenso ist die Lärmthematik in der Ausgestaltung des Volumens und der Grundrisse mitzudenken.

Im Erdgeschoss sind mit direktem Zugang zum Aussenraum möglichst viele Publikumsräume anzuordnen. Das Haus soll zusammen mit dem Hauptgebäude über einen gemeinsamen Zugangsbereich an der Gärtnerstrasse erschlossen werden, der neu zu gestalten ist. Dieser soll als repräsentative Wohnadresse der Bewohnerinnen und Bewohner des Zentrums wahrgenommen werden. Dies schliesst die Neuorganisation des Eingangsbereichs und Teile des Restaurants (Free Flow Bereich) durch gezielte Eingriffe mit ein. Die Gesamtanlage soll dadurch aufgewertet werden und einladend wirken. Die Öffnung zum - und die Einbindung ins Quartier soll durch geeignete Massnahmen im Aussenraum bzw. im Vorbereich unterstützt werden. Um die betrieblich notwendige Verbindung zwischen Haupthaus und Erweiterung herzustellen, kann der bestehende Bürotrakt und der Saalanbau rückgebaut werden. Dabei ist zu beachten, dass die technisch hochinstallierten Räume im Untergeschoss des Bürotrakts erhalten bleiben und sich die Eingriffe in den Bestand auf das Erforderliche konzentrieren.

Der Aktivitätsradius der älteren Bewohnerschaft ist teils sehr eingeschränkt. Umso mehr sollen die Wohneinheiten über einen besonders hohen Wohnwert verfügen, der sich u.a. in einer guten Belichtung und Besonnung äussert. Die Wohn- und Schlafräume sind in ihren architektonisch-räumlichen Qualitäten so zu konzipieren, dass sie funktionell sind, für ältere

Menschen aber auch eine persönliche Aneignung ermöglichen. Der Bezug zum Aussenraum ist in den Wohnbereichen so zu gestalten, dass sowohl das Bedürfnis nach Sicherheit und Wohlbefinden erfüllt wird, als auch eine Teilnahme am Draussen durch sinnliche Wahrnehmung möglich ist. Auf sommerlichen Wärmeschutz wird besonders Wert gelegt.

Die Bedürfnisse von Bewohnerschaft und Betrieb werden sich in den nächsten Jahrzehnten verändern und weiterentwickeln. Auch im täglichen Betrieb ist Nutzungsflexibilität wichtig. Für den Erweiterungsneubau ist deshalb ein konstruktives und räumliches Konzept nachzuweisen, das flexibel auf sich verändernde Anforderungen reagieren kann. Dies betrifft sowohl die Wohngruppen als auch die Büro- und Spezialflächen, die reduzierbar oder erweiterbar und in ihrer Ausstattung veränderbar sein müssen. Durch eine optimale Gruppierung einzelner Raumbereiche soll einerseits die Austauschbarkeit der Flächen zwischen den Nutzereinheiten und andererseits eine hohe Flexibilität in der Nutzungszuweisung erreicht werden. Die Raumverhältnisse sind möglichst grosszügig zu gestalten.

Damit die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten tief ausfallen, soll die Planung lebenszyklusorientiert erfolgen. Bei der Wahl der Materialien ist grosser Wert auf eine lange Lebensdauer unter hoher Beanspruchung sowie auf geringen Pflegebedarf zu legen. Die bauliche Umsetzung hat während des laufenden Betriebs zu erfolgen, wodurch alle Bereiche zu jeder Zeit vorhanden und funktionsfähig sein müssen. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen aufzeigen, wie sie dies sicherstellen möchten.

Die Aussenanlagen der Alterszentren in Winterthur sind öffentlich zugänglich. Sie stehen den Bewohnenden wie auch der Quartiersbevölkerung als Erholungsraum und sozialer Kommunikationsort zur Verfügung. Mit dem Rückbau des Provisoriums soll ein grösserer zusammenhängender Parkbereich in hoher gestalterischer und landschaftsräumlicher Qualität wiederhergestellt werden. Dieser ist im Dialog mit dem Erweiterungsneubau zu entwickeln und als Teil des schutzwürdigen Landschaftsgartens Adlergarten über ortsspezifisch begründete Qualitäten in die bestehende Anlage zu integrieren. Wegeverbindungen und Sichtbezüge des historischen Gartens gilt es aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Jegliche Bestandteile der schutzwürdigen Anlage sind, wenn immer möglich, zu erhalten. Eine besondere Herausforderung stellt hier die 150-jährige Hängebuche nördlich des Personalhaus 1 dar (siehe auch Beilage 19). Mit den Gartenelementen der 1960er Jahre gilt es einen bewussten Umgang zu finden. Vitale Bäume aus jüngerer Zeit sind im Sinne einer Einbettung bestehender Naturwerte ebenso in das neue Landschaftskonzept mitaufzunehmen. Wo der Erhalt eines Baumes aus gewichtigen Gründen nicht möglich ist, ist dafür ein hoch- und gleichwertiger Ersatz vorzusehen. Grundsätzlich ist auf genügend Wurzelraum zu achten. Baumstandorte sind auf Boden ohne unterirdische bauliche Anlagen bereitzustellen und als alterungsfähiger Vegetationsbestand zu planen. Die detaillierte Ausführungsplanung erfolgt während der Projektierungsphase in enger Zusammenarbeit mit Stadtgrün Winterthur.

Der Radius älterer Menschen konzentriert sich vorwiegend auf das unmittelbare Quartiersumfeld. Die gesamte Umgebungsgestaltung hat daher einen aktiv erlebbaren Naturbezug zu ermöglichen und soll altersgerecht ausgelegt werden. Es sind differenzierte Orte mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln, die sich durch räumliche Identität und Atmosphäre

auszeichnen. Auf eine klare Wegführung und eine gute Verknüpfung der Nutzungen ist zu achten. Es sollen sonnige als auch schattige Sitzgelegenheiten angeboten werden, Aufenthaltsmöglichkeiten für Gruppen, für Gespräche aber auch für Rückzug. Die Übergänge zwischen Erdgeschoss und Aussenraum und vom gemeinschaftlichen zum öffentlichen Raum sind sorgfältig zu gestalten. Dabei ist dem Schutzbedürfnis der Bewohnenden Rechnung zu tragen.

Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass mit der Schaffung zusätzlicher 120 Pflegeplätze künftig eine grössere Anzahl älterer Menschen auf dem Areal zuhause sein wird. Umso wichtiger ist die Einbindung der Anlage ins Quartier, auf längere Frist die Möglichkeit Fremdnutzungen miteinzubeziehen und die Öffnung der Parkanlage für die Bedürfnisse einer generationendurchmischten Öffentlichkeit.

Machbarkeit

Grundlagen für die 2019 durchgeführte Machbarkeitsstudie Alterszentrum Adlergarten (siehe Beilage Nr. 13) bildeten die Entwicklungsstudie von 2014, die Vorgaben des Strategieplans von 2014 sowie das 2018 durch Lead Consultants AG erarbeitete Raumprogramm. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass die bauliche, städtebauliche und rechtliche Umsetzbarkeit gegeben ist. Massgeblichen Einfluss haben städtebauliche Anforderungen in Bezug auf das maximal verträgliche Volumen und seine Einbettung in den Park, sowie der Faktor Lärm auf die Volumetrie des Gebäudes und die Ausrichtung der Räume.

Seit Durchführung der Machbarkeitsstudie haben sich einige massgebende Faktoren des Raumprogramms, des Perimeters und der Gewichtung der Freiraumqualitäten verändert. Diese Anforderungen sind im vorliegenden Wettbewerbsprogramm integriert und stehen nicht im Widerspruch zu den Grundlagendokumenten, sondern sind als erforderliche Weiterentwicklungen in der Verfahrensvorbereitung zu verstehen. Die Machbarkeitsstudie und die Entwicklungsstudie stehen den Teilnehmenden als Planungsgrundlage zur Verfügung. Die Resultate daraus sind nicht verbindlich.

Zielsetzungen Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsziele sind als integrale Bestandteile der Aufgabenstellung zu bearbeiten. Sie sind in einem umfassenden Sinn mit den folgenden Eigenschaften gesucht:

Gesellschaft

Land und Immobilienbesitz sind eine wichtige Ressource der Stadt. Zur Sicherstellung zukünftiger Spielräume spielt ein schonender Umgang damit eine wichtige Rolle. Immer wieder müssen Anpassungen auf neue Bedürfnisse stattfinden und in zyklischen Abständen Erneuerungen durchgeführt werden. Städtische Bauvorhaben sind deshalb nicht als abschliessende Lösungen zu betrachten. Es werden Projekte gesucht, die städtebaulich angemessen auf die bestehende Struktur und das schutzwürdige Umfeld reagieren und in Ausdruck und Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten. Dem hohen bau-

kulturellen Wert der Anlage ist Rechnung zu tragen. Die Bau- und Konstruktionsweise soll Lösungen zur flexiblen Nutzung und Anpassbarkeit der Räume aufzeigen, eine hindernisfreie und für alle Menschen zugängliche Nutzung gewährleisten sowie einen hohen, langfristigen Gebrauchswert ausweisen.

Umwelt

Die Erweiterung des Alterszentrums soll als öffentlicher Bau innovativ sein und Vorbildcharakter haben. Eine ausgeglichene CO₂-Bilanz ist anzustreben, Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb sind auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind bauökologisch sinnvolle Konstruktionssysteme und Materialien einzusetzen und mit architektonischen Mitteln behagliche Innenräume zu gestalten. Der Biodiversität und der Aufenthaltsqualität durch Kühlung und Verschattung sind bei der Gestaltung des Gebäudes (Gebäudehülle) und des Aussenraums besondere Beachtung zu schenken.

Wirtschaft

Bereits in der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion, Gestaltung, Flexibilität usw.) liegt ein bedeutendes Potenzial für niedrige Erstellungs- und Unterhaltskosten. Dabei ist auf ein effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF) zu achten. Um Ressourcen zu schonen, sind einfache, zweckmässige und kostengünstige Konstruktionen zu wählen. Gebäudetechnik-Systeme sind sparsam einzusetzen.

Betriebskonzept

Für betagte und kranke Menschen sind Kontinuität, Verlässlichkeit und Beständigkeit wichtig für das Wohlbefinden. Die Angebotsstrategie von A + P orientiert sich deshalb auf dem Areal Adlergarten am Modell «Alles unter einem Dach». Alle wesentlichen Leistungen im ambulanten, intermediären und stationären Bereich sollen am Standort aus einer Hand angeboten werden und bilden eine durchgehende Versorgungskette. Dadurch sind die Wege kurz und ermöglichen einen raschen und unkomplizierten Austausch in der interprofessionellen Zusammenarbeit.

Für Personen mit einer tiefen Pflegeintensität steht auf dem Areal ein Wohnangebot mit Service zur Verfügung. Dabei unterstützt die Spitex individuell sowohl mit hauswirtschaftlichen wie auch mit pflegerischen Leistungen. Nach einem Gesundheitseinbruch oder Spitalaufenthalt können Pflege und Rehabilitation auf der Station für temporäre Aufenthalte erbracht werden. Das interprofessionelle Betreuungskonzept hat die Rückkehr in die eigene Wohnung zum Ziel. Ist diese aus gesundheitlichen und/ oder sozialen Gründen nicht mehr möglich, kann das stationäre Pflegeangebot auf dem gleichen Areal und somit im vertrauten Umfeld wahrgenommen werden. Auch im Alterszentrum soll der Bewohnerschaft ein wohnliches Umfeld zur Verfügung stehen.

Weitere temporäre Angebote wie Ferienzimmer und das Tageszentrum dienen primär der Entlastung von pflegenden Angehörigen. Ein Aufenthalt im Tageszentrum bietet den Gästen eine Struktur, fördert die soziale Integration und beugt einer Vereinsamung vor.

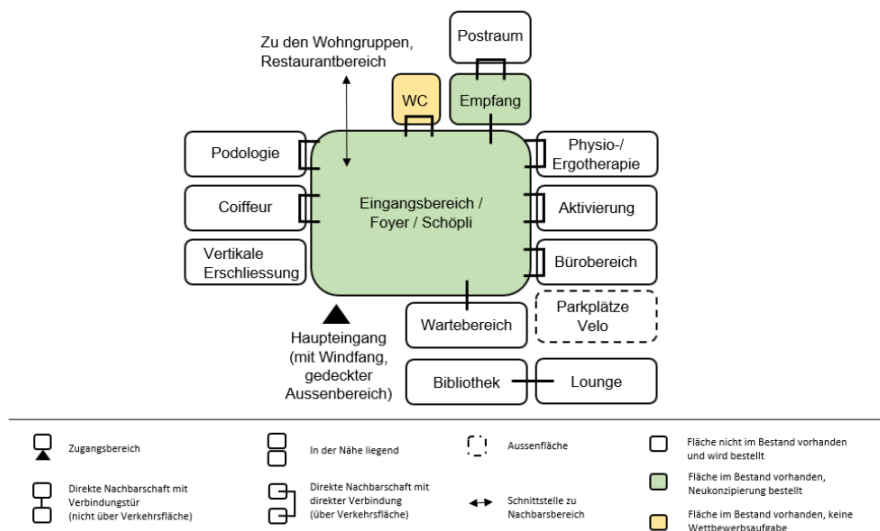
Im Folgenden werden die betrieblichen Bereiche des Erweiterungsneubaus (ENB) und des Hauptgebäudes Alterszentrum Adlergarten (AZA) zusammengefasst vorgestellt. Die detaillierten Betrieblichen Grundlagen für die Ausführung liegen bei (siehe Betriebliche Grundlagen, Beilage 11).

Eingangsbereich und Empfang

Der Eingangsbereich vermittelt den ersten repräsentativen Eindruck des HG AZA und des ENB. Es ist ein gedeckter Haupteingang mit Windfang und Sauberlaufzonen erforderlich. Als Bindeglied zwischen den bestehenden und den neuen Infrastrukturen ist er neu zu konzipieren. Der Empfang ist die erste Anlaufstelle für Auskünfte jeglicher Art für Besuchende, Angehörige, Bewohnende und Externe. Die Empfangsmitarbeitenden sollen über einen guten Überblick des Eingangsbereiches verfügen. Die offene Empfangstheke besitzt Ablageflächen und verfügt über fünf Arbeitsplätze und einen Nebenraum.

Da der Eingangsbereich in räumliche Nähe zur Physio- und Ergotherapie, zur Aktivierung, zum Coiffeur und der Podologie des ENB liegt, kann ein halböffentlicher Bereich mit Kioskverkauf, Wartebereich, WC-Anlagen, etc. geschaffen werden. In der Nähe des Eingangs soll eine genügend grosse Bibliothekslounge mit Zeitschriften und Tageszeitungen Platz finden. Die Lounge verfügt über bequeme Sitzgelegenheiten und lädt Bewohnende und Besuchende zum Verweilen, Lesen und Beobachten ein. Sie kann mit dem Wartebereich kombiniert werden.

Funktionsschema Empfangsbereich



Stationäre Langzeitpflege

Ein Alterszentrum soll ein Zuhause für auf Pflege und Betreuung angewiesene ältere Menschen sein. Die Wohngruppen der stationären Pflege sind deshalb räumlich als ansprechendes Wohnumfeld zu entwickeln. Dies betrifft die Erscheinung, die Gebäudestruktur, die Grundrisse und die Ausgestaltung des Hauses. Wohnen und Leben findet je nach Bedürfnissen der Bewohnenden in unterschiedlichen Räumen statt. Die Räume sollen einerseits Privatheit bieten (eigenes Zimmer) und andererseits Gemeinschaft in einem familiären Rahmen (gemeinschaftlich genutzte Wohnräume in der Wohngruppe) sowie in öffentlichen Räumen (Eingangsbereich, Restaurant, Mehrzweckräume, Aussenräume) ermöglichen.

Die Wohngruppe ist das eigentliche Zuhause der Bewohnenden – analog der eigenen Wohnung. In den gemeinschaftlichen Räumen spielt sich der Alltag ab: Hier finden informelle Begegnungen und Austausch sowie die gemeinsamen Aktivitäten des täglichen Lebens und insbesondere das gemeinsame Essen statt.

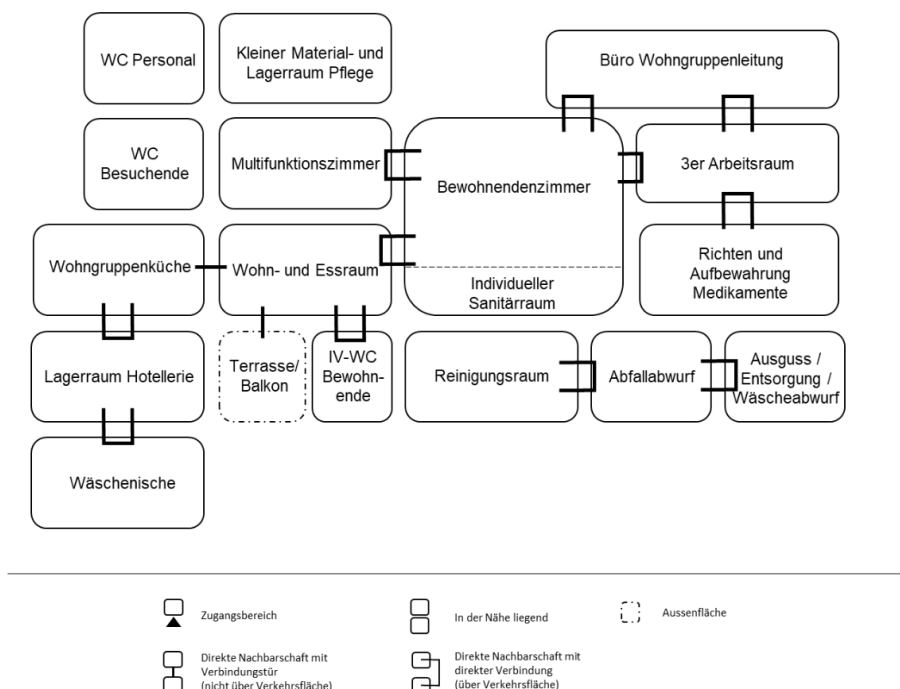
Für die Gestaltung der stationären Langzeitpflege sind die Merkblätter der Schweizer Fachstelle hindernisfreie Architektur für Alters- und Pflegezentren, die SIA-Norm 500 sowie die in den Betrieblichen Grundlagen (siehe Beilage 11) aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen.

Wohnbereich

Ein Wohnbereich liegt auf einem Geschoss und setzt sich aus zwei Wohngruppen mit je zwölf Bewohnendenzimmern zusammen. Je Wohnbereich ist ein zentrales Büro Wohngruppenleitung, ein dreier Arbeitsraum Pflege und Betreuung sowie ein Raum mit räumlicher Nähe dazu für die Lagerung und das Richten von Medikamenten zu planen. Zusätzlich werden pro Wohnbereich ein behindertengerechtes WC für Besuchende und das Personal, ein dezentraler Reinigungsraum, ein grosser Material- und Geräteraum Pflege, ein Material- und Geräteraum Hotellerie sowie ein zentraler Abfallabwurf benötigt. Pro Wohngruppe ist ein Ausguss, ein Lagerraum, sowie eine Wäschenische einzuplanen. Die Korridore müssen räumlich interessant und abwechslungsreich mit Sitznischen und möglichst viel natürlichem Licht gestaltet sein. Es ist darauf zu achten, dass keine Sackgassen entstehen.

Jede Wohngruppe besitzt einen grosszügigen Wohn- und Essbereich inkl. Küche für zwölf Personen mit direktem Zugang zu einem gemeinschaftlich nutzbaren, überdachten Aussenbereich (Terrasse, Balkon oder Loggia). Der Aufenthaltsraum soll eine Wohnzimmeratmosphäre aufweisen. Nischen sollen Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre schaffen. Bei

Funktionsschema Wohnbereich



den geschützten Aussenbereichen ist darauf zu achten, dass die Privatsphäre der Bewohnenden gewahrt wird. Den betreuten Personen steht je ein Einzelzimmer mit integriertem Sanitärraum als persönlicher Wohnraum zur Verfügung. Die räumliche Gestaltung sowie die technische Ausstattung der Bewohnendenzimmer muss eine individuelle Einrichtung des Zimmers durch die Bewohnenden und das Pflegepersonal ermöglichen.

Wohngruppe offene und geschlossene Demenz

Im ENB werden Plätze für demente Patientinnen und Patienten sowie für eine geschlossene Abteilung der Alterspsychiatrie benötigt. Hierfür ist ein Wohnbereich für maximal 24 Bewohnende und ein Demenzgarten vorzusehen. Die Anforderungen an die Räume dieser Wohngruppen sind identisch mit denen der Anderen im Haus. Jedoch müssen 30% dieser Bewohnendenzimmer zusammenschaltbar sein und als Mehrbettzimmer verwendet werden können. Die Möglichkeit eines Rundlaufs auf dem Geschoss ist für die Bewohnenden wünschenswert.

Die beiden Wohngruppen für Menschen mit Demenz benötigen einen direkten Zugang zu einem geschützten Aussenbereich für 24 Bewohnende. Der Demenzgarten darf keinen Gefängnischarakter aufweisen (Zaun inkl. Türe sollte mindestens 1.5 Meter hoch sein) und soll sich gut in die Umgebung integrieren. Für die Planung sind die Vorgaben der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich und die Richtlinien des Fachverbands Curaviva zu beachten.

Tageszentrum

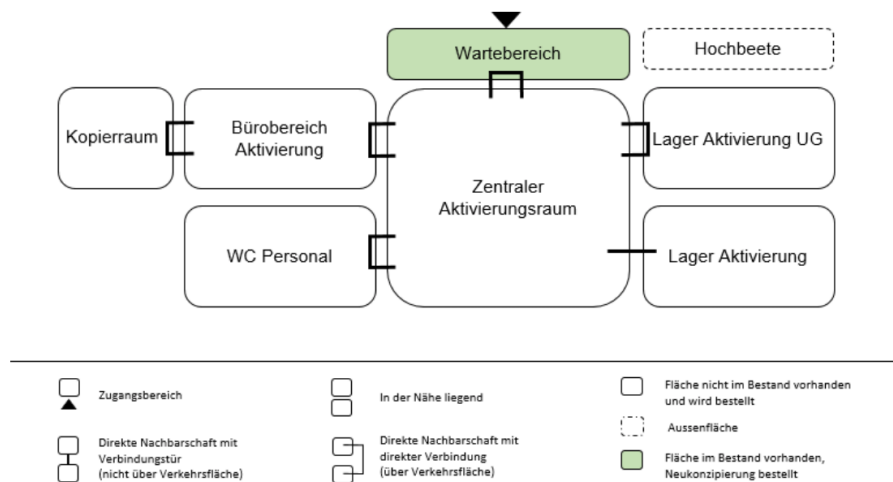
Das Tageszentrum soll einen wesentlichen Beitrag leisten, dass Menschen so lange wie möglich zuhause wohnen bleiben können und pflegende Angehörige während des Tages entlastet werden können. Die Begegnungen im Tageszentrum mit anderen Menschen sollen dazu beitragen, krankheitsbedingte Einsamkeit besser zu bewältigen und Isolation abzufedern. Dies soll die Gesundheit stärken und die Lebensqualität fördern.

Das Tageszentrum bietet eine Tagesbetreuung und Verpflegung an, ein Notfallangebot und während des Aufenthaltes die Nutzung des standorteigenen Therapieangebots, der Aktivierung, des Pflege- und Beratungsangebots. Das Tageszentrum ist eine autonome Einheit für max. 15 Tagesgäste und ist Teil des Alterszentrums. Es soll auf leicht demente und nicht demente Tagesgäste ausgerichtet sein.

Die Anforderungen an den Wohn- und Pflegebereich des Tageszentrums entsprechen denen einer Wohngruppe und es soll bei Bedarf als solche genutzt werden können. Sechs Betreuungszimmer werden als Doppelzimmer verwendet, die für jeden Tageszentrumsgast mit einem Garderobenschrank ausgestattet werden. Das Tageszentrum verfügt über drei Multifunktionszimmer, von denen zwei Zimmer zusammenschaltbar sein müssen. Die Multifunktionszimmer werden als Behandlungsfläche (z.B. Aktivierung, ärztlicher Dienst, Physio, etc.) sowie für drei Gäste als Ruheplatz verwendet.

Zum Tageszentrum gehört der direkte Zugang zu einem Gartenbereich mit Sitzgelegenheiten zum geschützten Aufenthalt im Freien.

Funktionsschema Aktivierung



Aktivierung

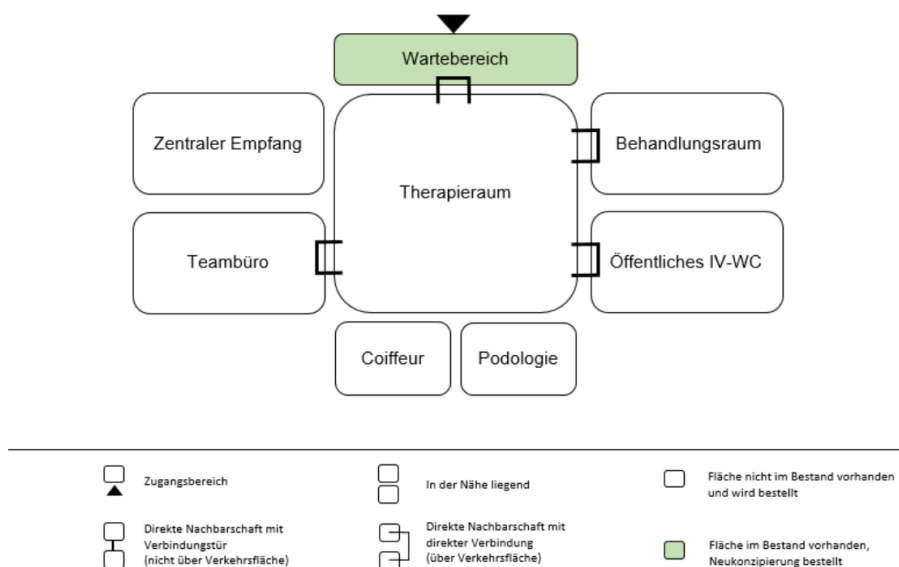
Bewohnende sollen angeregt werden, wenn immer möglich in den Therapieräumlichkeiten für Aktivierung die Einzel- und Gruppentherapien zu besuchen. Die Nähe zu den Wohngruppen ist notwendig. Offene Gruppen, Bewegungsgruppen und Veranstaltungen finden auf den Wohngruppen oder im zentralen Aktivierungsraum statt. Die Räume für Aktivierung bilden eine räumliche Einheit. Der zentrale Aktivierungsraum muss eine direkte Verbindung zum Lager Aktivierung aufweisen.

Als weiteres Angebot der Aktivierungstherapie sind Hochbeete im Aussenbereich vorzusehen. Die Hochbeete müssen an einem geschützten Ort sein, an dem die Privatsphäre der Bewohnenden gegenüber anderen Personengruppen gewährleistet ist und eine ungestörte Beschäftigung mit Pflanzen stattfinden kann.

Physio- und Ergotherapie

Im ENB wird Physio- und Ergotherapie für Bewohnende und externe Patientinnen und Patienten angeboten. Die Räume dafür sind publikumsnah und gut auffindbar anzuordnen. Es

Funktionsschema Physio- und Ergotherapie

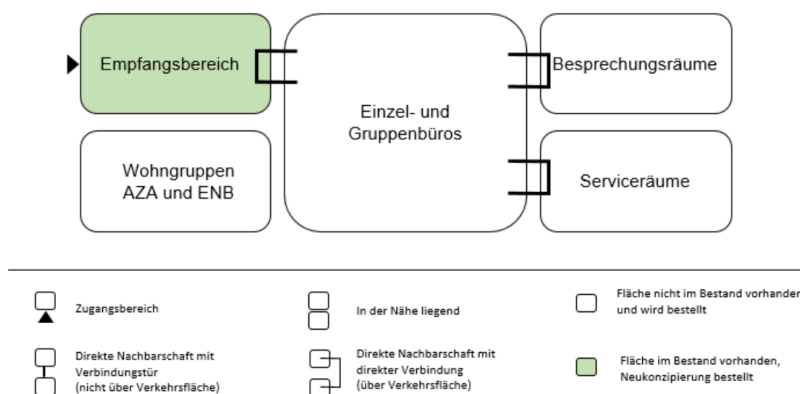


stehen ein Therapieraum, ein Behandlungsraum sowie ein Teambüro mit vier Arbeitsplätzen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Wartebereich in der Nähe der Therapieräume, der aber mehrfach genutzt werden kann. Bewohnende sollen sowohl in den Therapieräumen als auch in den Bewohnendenzimmern bzw. Wohngruppe physiotherapeutisch behandelt werden können. Eine räumliche Nähe zu den Wohngruppen ist für kurze Wege und für die gemeinsame Nutzung von Nebenräumen notwendig.

Bürobereich

Die Büroflächen sind als Einzel- bzw. Gruppenbüros zu planen. Der geplante Bürobereich muss einerseits räumliche Nähe zum HG AZA aufweisen und andererseits zum ENB, da die Büros vor allem für Leitungspersonen gedacht sind, die sich einen unmittelbaren Austausch mit den Mitarbeitenden und Bewohnenden wünschen.

Der gesamte Bürobereich ist flexibel zu planen, um die Räume an die sich verändernden Bedürfnisse in der Nutzung des ENB anpassen zu können. Die Türbreiten sind aufgrund der Nutzungsflexibilität so zu gestalten, dass die Durchfahrt mit einem Spitalbett möglich ist.



Funktionsschema Bürobereich

Verpflegungs- und Pausenbereich

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Prognose der geplanten produzierten Menus für die Bewohnenden des HG AZA sowie für den ENB.

Verpflegung Bewohnende

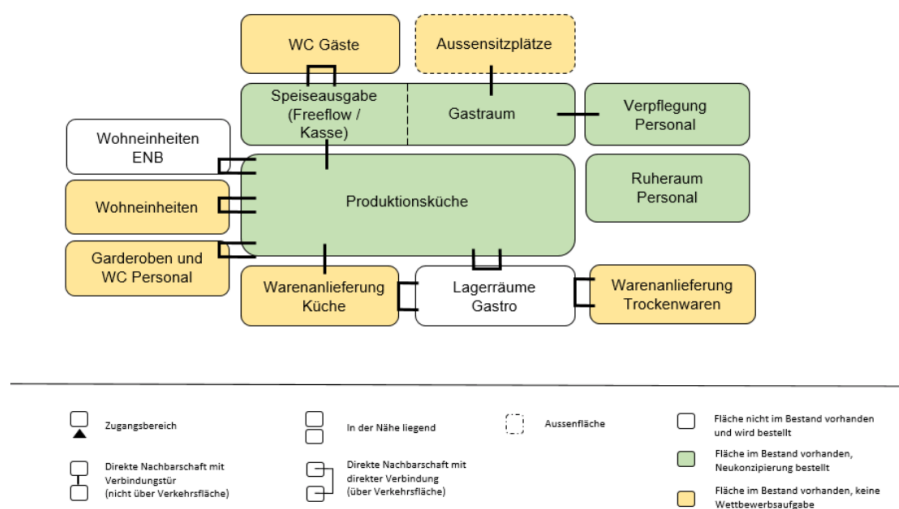
Der zentrale Aspekt des Verpflegungskonzeptes für Bewohnende sieht vor, dass hauswirtschaftliche Tätigkeiten nahe an den Bewohnerinnen und Bewohnern erbracht werden. So werden diese erlebbar und geben dem Tag wie selbstverständlich Struktur. Im Vordergrund steht die Aufrechterhaltung normaler Lebens- und Wohnverhältnisse, auch bei Pflegebedürftigkeit (Normalitätsprinzip). Die bisherigen Lebensgewohnheiten der Betroffenen sind hier entscheidend. Das Frühstück wird in der Küche des Wohnbereichs vorbereitet und so angerichtet, wie es viele Bewohnerinnen und Bewohner von zu Hause kennen und gewohnt sind. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Bewohnerinnen und Bewohner beim Essen unterstützen, sitzen mit am Tisch und werden somit als Teil der Gemeinschaft erlebt.

Das Mittag- und Abendessen wird in der Küche fertig zubereitet und in Töpfen und Gefäßen

auf die Wohnbereiche geliefert und dort auf Teller portioniert. Das Essen muss innerhalb von 30 Minuten von der Küche in alle Wohnbereiche verteilt werden können, um eine ausreichende Qualität der Mahlzeiten sicherzustellen. Aus heutiger Sicht ist die Kapazität der vorhandenen Produktionsküche ausreichend, jedoch ist die Kapazität des bestehenden Küchenaufzugs zu klein und muss neu dimensioniert werden (Verpflegung von AZA und ENB). Zusätzlich ist eine Neukonzipierung der Versorgungswege notwendig, damit die Ess- und Geschirrwagen innerhalb von 30 Minuten auf die Wohnbereiche gelangen können.

Verpflegung Restaurantbereich Mitarbeitende und Externe

Das bestehende Restaurant im HG AZA verpflegt die Mitarbeitenden und Besuchenden des AZA sowie künftig auch jene des ENB. Der heutige Freeflowbereich soll zusammen mit der Umstrukturierung der Küche neukonzipiert werden. Das heutige Restaurant muss auch für Bewohnende, Besuchende und Mitarbeitende des ENB gut zugänglich sein; Essensausgabe und Bezahlvorgang müssen zügig abgewickelt werden können.



Funktionsschema Verpflegungsbereich

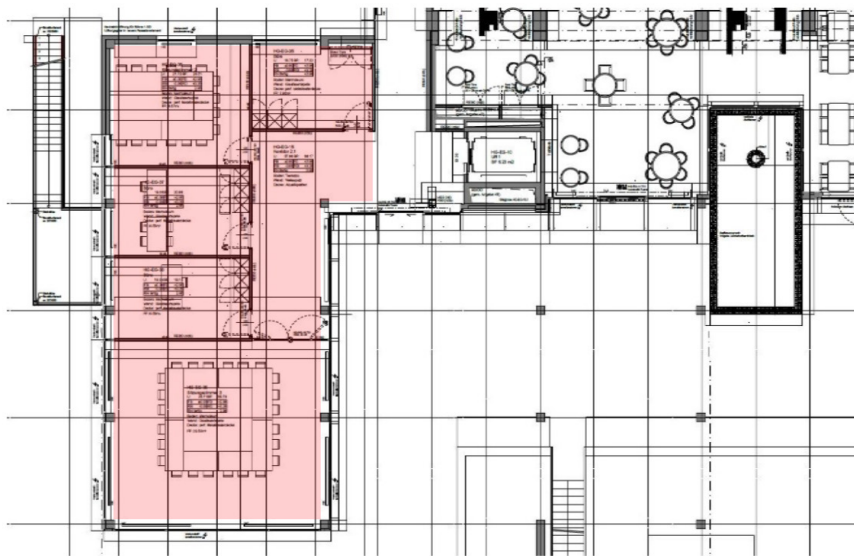
Verpflegungs- und Pausenbereich Mitarbeitende

Neu soll zusätzlich ein separater Verpflegungsbereich für Mitarbeitende geschaffen werden mit der Möglichkeit selbstmitgebrachtes Essen aufzuwärmen oder die Essensausgabe des Freeflow-Bereichs zu nutzen. Im EG ist ein Ruheraum einzuplanen, der zusätzlich als Stillraum genutzt werden kann und nicht publikumsnah ist. Als Fläche stehen dafür die heutigen Zimmer für Mitarbeitende im EG des Saalanbaus zur Verfügung falls dieser bestehen bleibt (siehe Grundriss).

Um die Auslastung der Flächen künftig zu verbessern sind mit einer flexiblen Lösung mindestens zwei Multifunktionszimmer für Sitzungen, Besprechungen, Gästebewirtung, etc. vorzusehen, die ausserhalb der Verpflegungszeit genutzt werden können. Die wegfallenden zwei Sitzungszimmer und drei Büros sind gemäss Raumprogramm im ENB zu ersetzen.

Betrieb und Unterhalt

Die Waschstrasse der Küche muss vergrössert und allenfalls an einem anderen Ort geplant werden. Die baulichen Voraussetzungen für die Waschstrasse sind Tageslicht, Dampfabzug/



HG AZA, Grundrissausschnitt EG mit bestehenden Flächen für den neuen Verpflegungs- und Pausenbereich Mitarbeitende

Lüftung und Anschluss an den Ölabscheider. Eine Verlagerung ins bestehende UG 1 ist nach ersten Vorabklärungen nicht möglich. Eine Anpassung der Küche ist naheliegend, hat aber möglicherweise eine Rochade von angrenzenden Räumen innerhalb des Küchenbereichs zur Folge.

Die bestehende Anlieferung bei der Produktionsküche für frische Esswaren sowie die heutige Warenanlieferung im UG bleiben bestehen und werden durch den ENB mitgenutzt.

Für Reinigung, Unterhalt und Instandsetzung sind die Fassade, Gebäudetechnik und anderer Bauteile zugänglich zu halten. Die Oberflächen in den Räumen, der Fassaden und Aussenflächen sowie der Ausbau sind so zu wählen, dass sie effizient und kostengünstig gereinigt werden können. An den Eingängen sind Sauberlaufzonen von rund sechs Metern oder mehr zu planen.

Für den Betrieb und Unterhalt des Gebäudes sind je nach Disposition zentrale wie auch dezentrale Betriebsräume einzuplanen. Die Betriebsräume (Reinigung, Lager, etc.) sind entsprechend dem Raumprogramm zu dimensionieren und anzuordnen. Die Lagerflächen, Werkstätte sowie das vierer Büro des AZA sind gemäss Raumprogramm im UG zu planen, falls die bestehenden Flächen für den ENB abgerissen werden. Zu beachten ist, dass die Werkstätte sowie das Büro zwingend Tageslicht benötigen.

Im UG wird ein zentraler Reinigungsraum inkl. Bettenaufbereitung benötigt. Auf den Geschossen sind jeweils zusätzlich dezentrale Reinigungsräume zu verorten. Alle Reinigungsräume benötigen einen Bodenablauf sowie Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Die Verortung dieser Räume muss in räumlicher Nähe zu den Warenliften erfolgen.

Falls für den neuen Schutzraum keine bessere Verwendung gefunden werden kann, werden dort persönliche Garderoben geplant. Es ist auch möglich einen Teil persönliche und unpersönliche Garderoben - je nach beruflicher Funktion - zu planen. Die zu planende Fläche (120 + 173 Pflegebetten in ENB und HG AZA) basiert auf den Anforderungen für Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime (Technische Weisungen für spezielle Schutzräume. 1982 / 2012, Kapitel 4, herausgegeben vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz BABS).

Raumprogramm

Der Erweiterungsneubau erweitert das heutige Alterszentrum Adlergarten, wodurch die vorhandenen Infrastrukturen durch den Neubau weitgehend mitgenutzt werden können. Dies zeigt sich auch in betrieblichen Abläufen, so soll es für das HG AZA und ENB beispielsweise einen zentralen Eingang und eine zentralorganisierte Logistik geben. Das Raumprogramm weist alle neu zu erstellenden Flächen (Nutzflächen) aus, sowie die Flächen, die bereits im Bestand vorhanden sind - ausgenommen die des Saalanbaus (siehe auch Beilage Kennzahlen).

Raumprogramm Erweiterungsneubau

Im Erweiterungsneubau ist das folgende Raumprogramm zu organisieren:

Raumprogramm	Raumbedarf Präzisierung SOLL				
Funktion und Raumbezeichnung	Baufeld/ Gebäude	Geschoss	Anzahl	NF(m ²)	NF(m ²) total
Gesamtfläche Erweiterungsneubau und Hauptgebäude AZA					8'172.26
Gesamtfläche Erweiterungsneubau	BN				7'034.2
Gesamtfläche Erweiterungsneubau OG	BN	OG			4'378.00
Gesamtfläche Erweiterungsneubau EG und frei	BN	EG/frei			1'206.20
Gesamtfläche Erweiterungsneubau UG	BN	UG			1'450.00
1. Diagnostik- und Therapiebereich	BN				
Gesamtfläche	BN				343.00
Total Diagnostik- und Therapie. EG-öff.Nutzung	BN	EG-öN			155.00
Total Diagnostik- und Therapie. EG-Verwaltung	BN	EG-V			28.00
Total Diagnostik- und Therapiebereich frei	BN	frei			140.00
Total Diagnostik- und Therapie. UG-Ersatz	BN	UG-E			20.00
1.1 Aktivierung	BN				160.00
Total Aktivierung	BN	frei			140.00
Total Aktivierung-UG-Ersatz	BN	UG-E			20.00
1.1.1 Lager Aktivierung (Ersatz)	BN	UG-E	1	20.00	20.00
1.1.2 zentraler Aktivierungstherapie-Raum	BN	frei	1	48.00	48.00
1.1.3 1er Büro Leitung Aktivierung	BN	frei	1	14.00	14.00
1.1.4 2er Büro Mitarbeiter Aktivierung	BN	frei	1	18.00	18.00
1.1.5 2er Büro Veranstaltungsplanung	BN	frei	1	18.00	18.00
1.1.6 2er Büro Freiwilligenarbeit + Vakanz	BN	frei	1	18.00	18.00
1.1.7 WC Personal	BN	frei	2	2.00	4.00
1.1.8 Kopierraum	BN	frei	1	8.00	8.00
1.1.9 Lager	BN	frei	1	12.00	12.00
1.2 Physio- und Ergotherapien	BN				123.00
1.2.1 Therapieraum	BN	EG-öN	1	48.00	48.00
1.2.2 4er Teambüro	BN	EG-öN	1	36.00	36.00
1.2.3 Behandlungsraum	BN	EG-öN	1	24.00	24.00
1.2.4 Wartezimmer / -bereich	BN	EG-öN	1	12.00	12.00
1.2.5 öffentliches IV-WC	BN	EG-öN	1	3.00	3.00
1.3 Wohnberatung	BN				32.00
1.3.1 2er Büro	BN	EG-öN	1	18.00	18.00
1.3.2 1er Büro	BN	EG-öN	1	14.00	14.00
1.4 Kundenberatung	BN				28.00
1.4.1 3er Büro	BN	EG-V	1	28.00	28.00
2. Betreuungs- und Pflegebereich	BN				
Gesamtfläche	BN				4'849.20
Total Betreuungs- und Pflegebereich OG	BN	OG			4'378.00
Total Betreuungs- und Pflegebereich frei	BN	frei			405.20
Total Betreuungs- und Pflegebereich EG-Verw.	BN	EG-V			50.00
Total Betreuungs- und Pflegebereich UG	BN	UG			16.00
2.1 Leitung und Koordination Pflegedienst	BN	EG-V			50.00
2.1.1 1er Büro Wohngruppenleitung	BN	EG-V	1	14.00	14.00
2.1.2 2er Büro Stv. Wohngruppenleitung	BN	EG-V	1	18.00	18.00
2.1.3 2er Büro Pflegeexpertin	BN	EG-V	1	18.00	18.00
2.2 stationäre Langzeitpflege	BN				4'378.00
Total stationäre Langzeitpflege OG (5 Wohneinheiten)	BN	OG			4'378.00
1 Wohneinheit (2 Wohngruppen + Funktionsräume)	BN	OG			875.60
2.2.2 Wohngruppen (WG) à je 12 Bewohner	BN	OG			803.20
2.2.1 1-er Zimmer	BN	OG	24	20.00	480.00
2.2.2 individueller Sanitärraum (WC, Lavabo, Dusche)	BN	OG	24	5.30	127.20
2.2.3 Multifunktionszimmer	BN	OG	1	20.00	20.00
2.2.4 Wohn-/Essraum und Aufenthaltsraum	BN	OG	1	120.00	120.00
2.2.5 Wohngruppenküche	BN	OG	1	28.00	28.00

Legende:

BN	Erweiterungsneubau
V	Verwaltung
öN	öffentliche Nutzung
E	Ersatz
B	Bestand
frei	keine explizite
	Geschosszuordnung

2.2.6 IV WC für Bewohner	BN	OG	2	3.00	6.00
2.2.7 kleiner Material- und Geräteraum Pflege	BN	OG	2	4.00	8.00
2.2.8 Ausguss/Entsorgung Pflege	BN	OG	2	6.00	12.00
2.2.9 Wäschenische	BN	OG	1	2.00	2.00
2.2.10 gemeinsame Terrasse/Balkon	BN	OG	24	2.00	48.00
2.2 B_Funktionsräume pro Wohneinheit	BN	OG			72.40
2.2.11 öffentliches WC Besucher	BN	OG	1	2.70	2.70
2.2.12 WC-Personal	BN	OG	1	2.70	2.70
2.2.13 3er Arbeitsraum Pflege und Betreuung	BN	OG	1	24.00	24.00
2.2.14 Richten und Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	BN	OG	1	8.00	8.00
2.2.14 1er Leitungsbüro Wohngruppenleitung	BN	OG	1	14.00	14.00
2.2.15 Reinigungsraum / Entsorgung	BN	OG	1	6.00	6.00
2.2.16 grosser Material- und Geräteraum Pflege	BN	OG	1	8.00	8.00
2.2.17 Material- und Geräteraum Hotellerie	BN	OG	1	6.00	6.00
2.2.18 Abfallabwurf	BN	OG	1	1.00	1.00
2.3 Tageszentrum	BN				421.20
Total_Tageszentrum	BN	frei			405.20
Total_Tageszentrum_UG	BN	UG			16.00
Tageszentrum Betrieb	BN				405.20
Total_Tageszentrum Betrieb	BN	frei			389.20
Total_Tageszentrum Betrieb_UG	BN	UG			16.00
2.3.1 1-er Zimmer	BN	frei	6	20.00	120.00
2.3.2 individueller Sanitärraum (WC, Lavabo, Dusche)	BN	frei	6	5.30	31.80
2.3.3 Multifunktionszimmer	BN	frei	3	20.00	60.00
2.3.4 Wohn-/Essraum und Aufenthaltsraum	BN	frei	1	75.00	75.00
2.3.5 Wohngruppenküche	BN	frei	1	15.00	15.00
2.3.6 IV WC für Bewohner	BN	frei	1	3.00	3.00
2.3.7 kleiner Material- und Geräteraum Pflege	BN	frei	1	4.00	4.00
2.3.8 Ausguss	BN	frei	1	6.00	6.00
2.3.9 Wäschenische	BN	frei	1	2.00	2.00
2.3.10 gemeinsame Terrasse/Balkon	BN	frei	15	2.00	
B_Funktionsräume	BN				72.40
2.3.11 öffentliches WC Besucher	BN	frei	1	2.70	2.70
2.3.12 WC-Personal	BN	frei	1	2.70	2.70
2.3.13 3er Arbeitsraum Betreuung	BN	frei	1	24.00	24.00
2.3.14 Richten und Medikamentenaufbewahrung (gekühlt)	BN	frei	1	8.00	8.00
2.3.15 1er Büro Leitung Tageszentrum	BN	frei	1	14.00	14.00
2.3.16 Reinigungsraum / Entsorgung	BN	frei	1	6.00	6.00
2.3.17 grosser Material- und Geräteraum Pflege	BN	frei	1	8.00	8.00
2.3.18 Material- und Geräteraum Hotellerie	BN	frei	1	6.00	6.00
2.3.19 Abfallabwurf	BN	frei	1	1.00	1.00
2.3.20 Wintergarten	BN	frei	1	28.00	
2.3.21 Lagerraum UG	BN	UG	1	16.00	16.00
2.3.22 Aussenbereich Garten	BN	frei			
4. Verwaltung am Standort	BN				
Gesamtfläche	BN				244.00
Total_Verwaltungsbereich EG-Verwaltung	BN	frei			244.00
4.1 Verwaltung am Standort	BN	frei			244.00
Standortleitung HG AZA	BN	frei			162.00
4.1.1 1er Büro Standortleitung	BN	frei	1	18.00	18.00
4.1.2 grosses Veranstaltungs- + Sitzungszimmer	BN	frei	1	80.00	80.00
4.1.3 Sitzungszimmer	BN	frei	1	24.00	24.00
4.1.4 1er Büro / Sitzungszimmer	BN	frei	2	14.00	28.00
4.1.5 WC-Personal	BN	frei	2	2.00	4.00
4.1.6 Kopierraum	BN	frei	1	8.00	8.00
Standortleitung ENB		frei			82.00
4.1.7 1er Büro Standortleitung	BN	frei	1	18.00	18.00
4.1.8 1er Büro Leitung Betreuung und Pflege	BN	frei	1	14.00	14.00
4.1.9 2er Büro Stv. Leitung Betreuung und Pflege	BN	frei	1	18.00	18.00
4.1.10 2er Büro Pflegeexpertin	BN	frei	1	18.00	18.00
4.1.11 1er Büro Leitung Hotellerie	BN	frei	1	14.00	14.00
5. Hotellerie / FM / Logistikbereich	BN				
Gesamtfläche	BN				656.00
Total_Hotellerie/FM/Logistik EG-Verwaltung	BN	EG-V			18.00
Total_Hotellerie/FM/Logistik_UG	BN	UG			473.00
Total_Hotellerie/FM/Logistik UG-Ersatz	BN	UG-E			165.00
5.1 Materialversorgung	BN	UG			60.00
Materialversorgung	BN	UG			60.00
5.1.1 Lager Hotellerie	BN	UG	1	40.00	40.00
5.1.2 Notfalllager	BN	UG	1	20.00	20.00

5.2 Hauswirtschaft	BN	EG-V		46.00
Leitung Hauswirtschaft	BN	EG-V		18.00
5.2.1 2er Büro Leitung	BN	EG-V	1	18.00
Haus- und Reinigungsdienst	BN	UG		20.00
5.2.2 Reinigungsraum (inkl. Bettenaufbereitung)	BN	UG	1	20.00
Wäscheversorgung	BN	UG		8.00
5.2.3 zentraler Wäscheabwurf	BN	UG	2	4.00
5.3 Technisches Gebäudemanagement	BN			505.00
Total_techn.Gebäudemanagement_UG	BN	UG		340.00
Total_techn.Gebäudem_UG-Ersatz	BN	UG-E		165.00
Total_techn. Gebäudemanagement_UG	BN	UG		340.00
Total_techn. Gebäudemanagement_UG-Ersatz	BN	UG-E		165.00
5.3.1 Lagerräume Bettenlager	BN	UG	1	32.00
5.3.2 Lagerräume Ersatzteile	BN	UG	1	20.00
5.3.3 Lagerräume Akten Mobiliar	BN	UG	1	48.00
5.3.4 Lagerräume Möbel	BN	UG	1	24.00
5.3.5 Lagerräume Akten Mobiliar	BN	UG	1	48.00
5.3.6 Lagerräume Möbel	BN	UG	1	24.00
5.3.7 Lagerräume Stroh, Gartenmöbel	BN	UG	1	80.00
5.3.8 Lagerräume Rüstraum Floristin	BN	UG	1	16.00
5.3.9 Lagerräume Garderoben Tierpflege	BN	UG	1	20.00
5.3.10 Lagerräume Möbel Nähe Bettenlift	BN	UG	1	28.00
5.3.11 Lagerraum Bettenlager (Ersatz)	BN	UG-E	1	40.00
5.3.12 Geräteraum Werkstatt (Ersatz)	BN	UG-E	1	40.00
5.3.13 Geräteraum Werkstatt (Ersatz)	BN	UG-E	1	45.00
5.3.14 Büro 4er, inkl. Raum für Gebäudeakten (Ersatz)	BN	UG-E	1	40.00
5.4 Entsorgung	BN	UG		45.00
5.4.1 Dezentrale Entsorgung Abwurf (2 Stück neu)	BN	UG	1	45.00
5.4.2 Anz. Presskontainer (7t) 1x monatl. Siedlungsabfall	BN	UG	2	
6. Personaleinrichtungen	BN			
Gesamtfläche	BN			-
6.1. Zentralgarderoben	BN	UG		166.00
6.1.1 Garderoben Damen	BN	UG	1	90.00
6.1.2 Garderoben Herren	BN	UG	1	40.00
6.1.3 Sanitärraum Dusche Damen	BN	UG	1	24.00
6.1.4 Sanitärraum Dusche Herren	BN	UG	1	12.00
7. Verkehr / Technik / Sicherheit	BN			
Gesamtfläche	BN			832.00
Total Verkehr EG	BN	EG		56.00
Total Technik / Sicherheit UG	BN	UG		776.00
7.1 Parkierung Erweiterungsneubau	BN			56.00
Veloabstellplätze	BN	EG		
7.1.1 Veloabstellplätze Kurzzeit	BN	EG	65	
7.1.2 Veloabstellplätze Langzeit	BN	frei	70	0.80
Parkplätze Personenwagen / Motorräder	BN			
7.1.3 oberirdische Besucherparkplätze	BN	EG	11	
7.2 Haustechnik	BN	UG		466.00
Elektroversorgung	BN	UG		140.00
7.2.1 Lagerraum Technik Bestand	BN	UG-B		
7.2.2 Lagerräume Elektroverteilung Bestand	BN	UG-B		
7.2.3 Lagerräume Trafoverteilung Bestand	BN	UG-B		
7.2.4 Technikzentrale	BN	UG	1	140.00
Wärme- und Kälteversorgung	BN	UG		60.00
7.2.5 Technikzentrale	BN	UG	1	60.00
Wasserversorgung	BN	UG		50.00
7.2.6 Technikzentrale	BN	UG	1	50.00
Klima- und Lüftungsanlagen	BN	UG		200.00
7.2.7 Technikzentrale	BN	UG	1	200.00
Kommunikationsanlagen	BN	UG		16.00
7.2.8 Technikzentrale	BN	UG	1	16.00
7.3 Sicherheit / Schutzräume	BN	UG		685.00
7.3.1. Bedarfsberechnung Basis 293 Betten	BN	UG	1	685.00
8. Betriebsfremde Bereiche	BN			
Gesamtfläche	BN			110.00
Total_Betriebsfremde Bereiche_frei	BN	EG-öN		110.00
Total_Betriebsfremde Bereiche_EG-off.Nutzung	BN	frei		-
8.1 Podologie / Pedicure	BN	EG-öN		16.00
9.1.1 Podologie / Pedicure	BN	EG-öN	1	16.00
8.2 Coiffeur	BN	EG-öN		16.00
9.2.1 Coiffeur	BN	EG-öN	1	16.00
8.3 Empfang, Bibliothek und Lounge Bereich	BN	EG-öN		48.00
8.3.1 Bibliothek	BN	EG-öN	1	12.00
8.3.2 Lounge	BN	EG-öN	1	20.00
8.3.3 Postraum	BN	EG-öN	1	16.00
8.4 Ruheraum Mitarbeitende	BN	EG-öN		30.00
8.4.1 Ruheraum Mitarbeitende	BN	EG-öN	1	30.00
8.5 strategische Freiflächen	BN	frei		-
8.5.1 strategische Freifläche	BN	frei		-

Raumprogramm Reorganisation Hauptgebäude Bestand

Um eine optimale Anpassung an den bestehenden Betrieb zu gewährleisten, sind folgende Themen im Hauptgebäude zu bearbeiten:

- die Küche mit einer erweiterten Kapazität der Waschstrasse und einem auf den höheren Bedarf angepassten Freeflow, die Neugestaltung des Gastbereichs, sowie die Behebung des Engpasses aufgrund des klein dimensionierten bestehenden Küchenaufzugs
- die Neugestaltung des Empfangs- und Eingangsbereichs
- ein Verpflegungs- und Pausenbereich für die Mitarbeitenden

Die Veränderungen am Hauptgebäude sind so gering wie möglich zu halten. Ersetzt werden kann der erdgeschossige Büroanbau und der Saalanbau. Die Räume des Saalanbaus sind bei (Teil)rückbau gleichwertig an einem anderen Ort zu ersetzen und im Raumprogramm nachzuweisen. Dies betrifft den Saal mit Bühne, das Foyer und die WC-Anlage im 1. OG mit gesamthaft 480 m² (NF). Die für die Versorgung und den Betrieb des Alterszentrums notwendigen Technikräume im Untergeschoss des Büroanbaus sind zu erhalten.

9. Flächen im Bestand vorhanden	HG AZA	
Gesamtfläche Bestand HG AZA	HG AZA	1'138.06
9.1 Eingang / Empfang	HG AZA EG	235.89
9.1.1 Windfang (HG-EG-11)	HG AZA EG	26.72
9.1.2 Eingangshalle (HG-EG-12)	HG AZA EG	199.00
9.1.3 Lager (HG-EG-78)	HG AZA EG	10.17
9.2 Restaurantbereich	HG AZA EG	417.00
9.2.1 Raucherraum Bewohner (HG-EG-40)	HG AZA EG	24.65
9.2.2 Geschirrrückgabe (HG-EG-42.1)	HG AZA EG	9.44
9.2.3 Lager (HG-EG-42)	HG AZA EG	6.91
9.2.4 Restaurant (HG-EG-41)	HG AZA EG	102.15
9.2.5 Restaurant (HG-EG-43)	HG AZA EG	245.00
9.2.6 Ruheraum Personal (HG-EG-44)	HG AZA EG	28.85
9.3 Küche	HG AZA EG	329.54
9.3.1 Küchenzelle (HG-EG-79)	HG AZA EG	44.90
9.3.2 Lager (HG-EG-78)	HG AZA EG	10.17
9.3.3 Küche (HG-EG-80)	HG AZA EG	262.19
9.3.4 Büro (HG-EG-71)	HG AZA EG	12.28
9.3.5 Büro (HG-EG-72)	HG AZA EG	7.79
9.3.6. Schleuse (HG-EG-73)	HG AZA EG	3.88
9.3.7 Lift 4 (HG-EG-07)	HG AZA EG	5.60
9.3.8 Lager (HG-EG-70)	HG AZA EG	35.78
9.4 Verpflegungs- und Pausenbereich Mitarbeitenden	HG AZA EG	155.63
9.4.1 Sitzungszimmer 3 (HG-EG-39)	HG AZA EG	69.79
9.4.2 Büro (HG-EG- 38)	HG AZA EG	19.15
9.4.3 Büro (HG-EG-37)	HG AZA EG	20.86
9.4.4 Sitzungszimmer 2 (HG-EG-36)	HG AZA EG	28.51
9.4.5 Büro (HG-EG-35)	HG AZA EG	17.32

Legende:

HG AZA Hauptgebäude Bestand

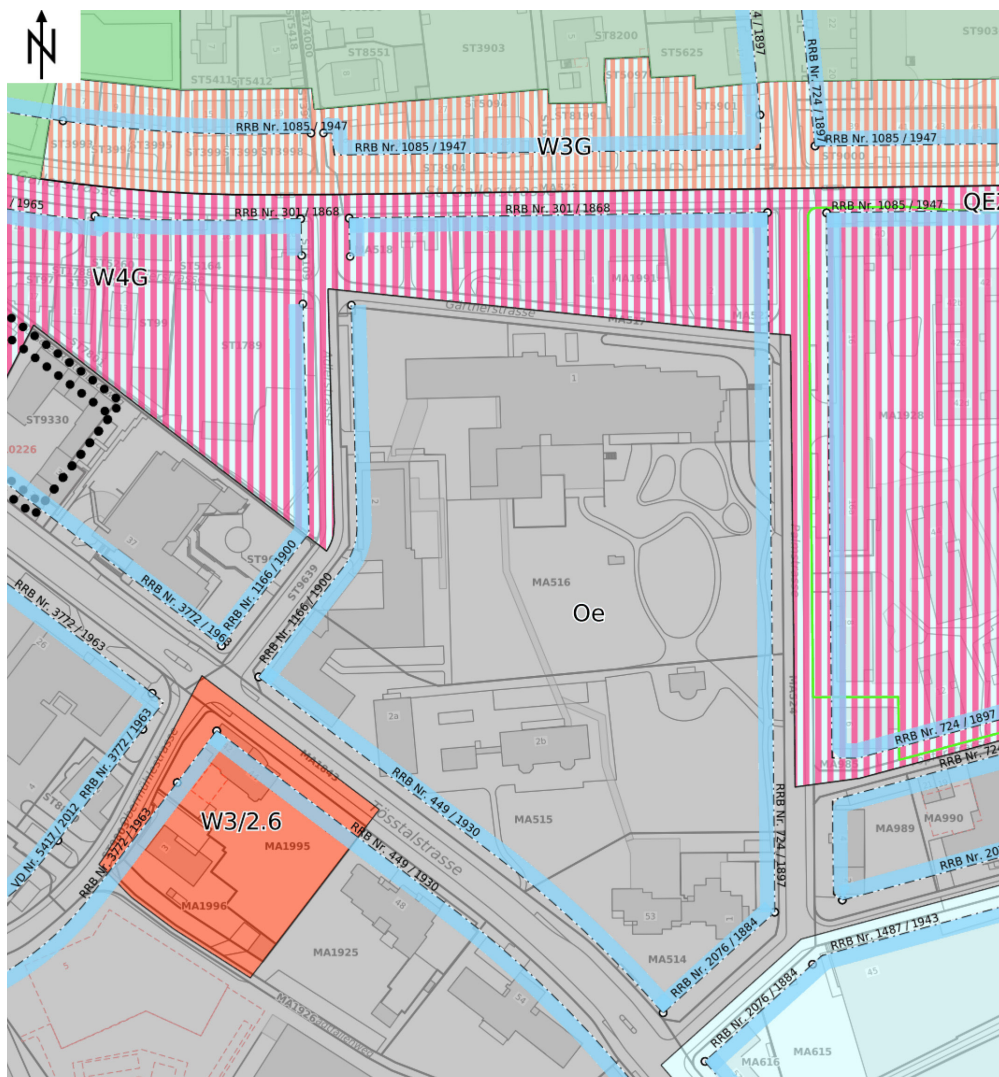
4 | Rahmenbedingungen

Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht

Es gelten das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (BZO) und dazugehörige Verordnungen.

Übersicht über die relevanten Erlasse im Baubewilligungsverfahren: <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/baubewilligungsverfahren>



Zonenplan Stadt Winterthur

Ausschnitt Situation

Grundstücksdaten (BZO)

Grundstück Katasternummer:	MA516
Adresse:	Gärtnerstrasse 1, 8400 Winterthur
Grundstückfläche:	18'436 m ²
Zone:	Oe
Lärm- / Empfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalschutz Umgebung	kantonal

Baulinien

Der Abstand zur Gärtnerstrasse beträgt 3.5 Meter. Entlang der Adlerstrasse verläuft eine Verkehrsbaulinie. Es gelten die Vorgaben der Baulinie, es ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich. In Bezug auf die Fassadenhöhe gilt: PBG § 279 Abs. 2. Mit einem Abstand der beiden Baulinien an der Adlerstrasse von 17m, ist die zulässige Gebäudehöhe auf der Baulinie 18.89 Meter. Diese Gebäudehöhe kann um das Mass einer Gebäuderückversetzung erhöht werden.

Grenzabstände, Grenzbaurecht, Näherbaurecht

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone. Es ist kein Näherbaurecht oder Grenzbaurecht vorgesehen.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist auf die Struktur und auf die planerischen Ziele in den benachbarten Zonen Rücksicht zu nehmen.

Gebäudeabstände

Innerhalb des Baubereichs können die Gebäudeabstände bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen (§ 270 Abs. 3 PBG, Art. 61 BZO) das kantonale Mindestmass von 7m unterschreiten.

Hindernisfreiheit / Altersgerechtigkeit

Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude und Freiräume des Areals sind hindernisfrei und altersgerecht zu gestalten. Speziell gilt zu beachten, dass die Anforderungen der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» für die Planung von Pflegezentren zwingend zu beachten, jedoch nicht hinreichend sind. Pflegeheime müssen aufgrund des erhöhten Platzbedarfs für Betreuungspersonen nicht nur minimal, sondern optimal rollstuhlgerecht konzipiert sein. Ebenso müssen die Raumkonzeptionen auch sehbehinderte Menschen und Menschen mit Demenz im Alltag in ihrer Selbständigkeit und Sicherheit unterstützen.

Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich sind zu beziehen unter: <https://www.bkz.ch/bauberatung/gesetze-und-normen/> Die Merkblätter der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur liefern wichtige Informationen: <https://hindernisfreie-architektur.ch/normen-publicationen/> (Merkblätter M7/10, M011, M026)

Die nachfolgenden Normen, Richtlinien und Planungshilfen sind einzuhalten:

- Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten», (erhöhte Anforderungen), Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur; zu nutzen als Gestaltungsvorgabe
- Richtlinien «Planung und Bestimmung visueller Kontraste», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur; die Richtlinien dienen Pla-

nenden, Bauverantwortlichen und Bewilligungsbehörden als Hilfsmittel für die Umsetzung der Kontrastanforderungen, welche in den Schweizer Normen aufgeführt sind

- 2.103 BFU «Bauliche Massnahmen zur Sturzprävention in Alters- und Pflegeinstitutionen», bfu-Fachdokumentation (2013), Herausgegeben von der Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern

Zu beachtende Merkblätter:

- Merkblatt «Betriebsbewilligung für eine Pflegeinstitution» (Alters- und Pflegeheim, Pflegeheim, Pflegewohnung), Herausgegeben von der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich
- M7/10 «Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- M011 «Duschräume mit WC», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- M026 «Treppen und Stufen», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- SLG 104 «Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum», Herausgegeben von der Schweizerischen Fachstelle für hindernisfreie Architektur
- 2.032 BFU «Anforderungsliste Bodenbeläge», bfu-Fachdokumentation (2012), Herausgegeben von der Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern
- DIN 18041 «Hörsamkeit in Räumen» (2016), Herausgegeben vom Deutschen Institut für Normen; es gelten die Nutzungsarten A4 bzw. B5

Weitere Empfehlungen sind in den beigelegten Betrieblichen Grundlagen aufgeführt.

Tageslicht und Beleuchtung

Die Beleuchtung ist gemäss den Richtlinien SLG 104 «Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum» zu gestalten. Generell ist zu beachten, dass ältere Personen mehr Licht für Sehaufgaben benötigen und blendempfindlicher sind sowie ein grosser Teil hochaltriger Menschen sehbehindert ist. Zusätzlich sind die Empfehlungen für demente Einrichtungen (z.B. zirkadiane Beleuchtung) zu beachten.

Das Tageslicht muss die Anforderungen von Minergie-P-ECO erfüllen. Tageslicht hat besonders in Pflegewohngruppen eine hohe Bedeutung, da Bewohnende nur noch selten die Pflegewohngruppen verlassen können. Aufgrund dessen sind im ENB Zonen zu erstellen, die grosszügige Aussenraumexpositionen schaffen. Wichtig ist dabei, dass geeignete Massnahmen zur Begrenzung der Blendung und Überhitzung getroffen werden.

Kontrast- und Farbgestaltung

Die Richtlinien SLG 104:213-2014 d «Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum» der Schweizer Licht Gesellschaft SLG (www.slg.ch) fassen die wichtigsten Anforderungen älterer Menschen an Beleuchtung, Farben und Kontraste zusammen. Der Umgang mit Farben und Kontrasten beeinflusst die Wohnatmosphäre und schafft Orientierung. Es ist insbesondere auf eine kontrastreiche Gestaltung zwischen Boden und Wänden oder Wänden und Türen zu achten. Durch eine klare und einfache Farbgestaltung kann die Selbstständigkeit und Sicherheit von älteren und sehbehinderten Menschen gestärkt werden.

Weitere Rahmenbedingungen

Denkmalpflege und Ortsbild

Die Gesamtanlage Adlergarten befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Ausserdem sind die Bauten auf der Parzelle MA515 und der gesamte Park (MA514, MA515, MA516) im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A/a und von Bedeutung vermerkt.

Aufgrund dieser Ausgangslage besteht ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt und an der sorgfältigen Weiterentwicklung der historischen Anlage Adlergarten. Ein Neubau auf dem Areal unterliegt erhöhten denkmalpflegerischen Anforderungen in Bezug auf seine Positionierung im Park, die schützenswerten Bestandteile des Parks und die bestehenden Bauten. So sind eine volumetrisch angemessene Ausdehnung und Ausprägung des Neubaus nach Süden zu wählen. Das Gebäudevolumen ist zu gliedern, im Dialog zum Park zu entwickeln und deutlich vom bestehenden Alterszentrum abzusetzen (unter Gewährleistung der betrieblich notwendigen Verbindungen im Erd- und Untergeschoss).

Die historische Parksubstanz im Bereich des Freiraumperimeters soll nach gartendenkmalpflegerischen Aspekten erhalten, instandgesetzt und aufgewertet werden. Der heute prägende Baumbestand soll gemäss den im Gartengutachten von 2001 formulierten Kriterien (Erhaltungszustand, Historische Bedeutung, Authentizität) erhalten bleiben. Kann ein Projektvorschlag der Forderung nach dem Erhalt einzelner Bäume nicht nachkommen, muss dies im Rahmen einer Abwägung begründet werden. Ersatz- und Neupflanzungen sind vorzugsweise mit standortgerechten und alterungsfähigen Bäumen vorzusehen.

Parkzugänge und wichtige Quartierverbindungen im Bereich des Perimeters sind zu erhalten, aufzuwerten oder im Rahmen des Gesamtkontexts wiederherzustellen. In diesem Zusammenhang ist in einem überzeugenden landschaftsräumlichen Konzept eine Sichtbeziehung zur Villa Flora zu formulieren und die Fortsetzung des Äusseren Rettenbachwegs auf dem Parkareal zu entwickeln (Siedlungsgeschichtlicher Überblick – Rettenbachweg, Beilage 18). Insbesondere auch die Übergänge zu bestehenden Strukturen und die Anknüpfung an bestehende Qualitäten sind mit grosser Sorgfalt zu formulieren.

Städtebau und Freiraum

Um die Integrität der Parkanlage zu bewahren bzw. wo erforderlich wiederherzustellen, ist durch die teilnehmenden Teams ein stadt- und landschaftsräumlicher Vorschlag zu erarbeiten, der den Erweiterungsneubau als Bauwerk im Park wahrnehmbar macht. Dieser soll sich präzise in den westlichen Bereich der Parkanlage einfügen und sich auf selbstverständliche Weise mit dem Quartier vernetzen. Angemessene Anschlüsse an die Adler- und an die Gärtnerstrasse, Offenheit gegenüber den angrenzenden öffentlichen Räumen und sorgfältig gewählte Beziehungen des Neubauvolumens zur Gartenanlage und zum bestehenden Alterszentrum sind dafür wesentlich.

Nebst der Nutzung als Alterszentrum ist das Areal Adlergarten als vielfältiger Freiraum für die Quartierbevölkerung von grosser Bedeutung. Die Parkgestaltung soll unter Berücksichtigung historischer Anlagenteile den vielfältigen Nutzungsansprüchen möglichst gerecht

werden. Behindertengerechte Spazierwege und eine ausreichende Anzahl von Ruhebänken sind ein starkes Bedürfnis – auch unter dem sozialen Aspekt von Begegnungszonen. Die Hauptwege müssen für den Betrieb des Alterszentrums und den Parkunterhalt befahrbar sein. Unterbaute Aussenräume sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Insgesamt ist auf eine gute Durchgrünung zu achten, die Bepflanzung ist vielfältig und für alle Jahreszeiten attraktiv zu gestalten. Versiegelte Flächen sind sparsam einzusetzen, bewegte Wasserelemente sind einzuplanen, eine Fassadenbegrünung ist erwünscht und bodengebunden umzusetzen.

Lärm

Der Perimeter des Erweiterungsneubaus ist durch Lärmimmissionen der St.Gallerstrasse und der Tösstalstrasse betroffen. Das Areal liegt in der Bauzone für öffentliche Bauten mit der Empfindlichkeitsstufe II (siehe Beilage Lärmschutz-Gutachten).

Die Lärmschutz-Verordnung (LSV) verlangt in Art. 31 Abs. 1, dass bei übermässigen Lärmbelastungen, d.h. bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW), Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die IGW eingehalten werden können.

Können die Immissionsgrenzwerte (IGW) trotz allen Massnahmen nach Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung nach Art. 31 Abs. 2 nur erteilt werden, wenn am Projekt ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonalen Behörden zustimmen. Bedingung für eine Ausnahmegewilligung ist, dass das Projekt lärmoptimiert ist.

Es ist anzustreben so weit als möglich ohne Ausnahmegewilligung zu planen. Es sollen architektonische Massnahmen zur Lärmoptimierung ergriffen werden. Dies kann die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten sein oder weitere bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Erker, Loggien).

Ökologische Nachhaltigkeit

Klima und Energie

Es wird ein ökologisch nachhaltiges Projekt gefordert, welches den festgeschriebenen Zielen der 2000-Watt- Gesellschaft entspricht. Zur Umsetzung von Massnahmen in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energien sowie zum gesunden Innenraumklima und zur Bauökologie ist der zum Zeitpunkt der Ausführung geltende Gebäudestandard anzuwenden (zurzeit Gebäudestandard 2019). Folgende Massnahmen sind ausserdem zu berücksichtigen:

- Ressourcenaufwand minimieren durch sparsamen Materialeinsatz und Materialisierung mit niedriger CO₂-Bilanz
- Hohe Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien. Integration von Photovoltaikflächen auf dem Dach, ergänzend in der Fassade möglich
- Die Vorgaben gemäss Minergie-P-Eco und der KBOB-Empfehlungen Nachhaltiges Bauen sind verbindlich einzuhalten

Die Stadt Winterthur ist eine Energiestadt und hat den aktuellen Gebäudestandard von Energiestadt als behördenverbindliches Instrument für ihre Bauten festgelegt. Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind. Um den zukünftigen Ziele z.B. Netto Null 2035 zu genügen, werden die Anforderungen schrittweise erhöht.

Gesundheit und Behaglichkeit

Die Behaglichkeit für die Nutzenden ist in allen Belangen wie Temperatur, Raumlufte, Licht, Akustik etc. durch konzeptionelle Massnahmen (geringe Technisierung und wenig Unterhalt) und eine dafür geeignete Konstruktion zu gewährleisten. Die Materialwahl berücksichtigt die gesundheitlichen und ökologischen Aspekte von Minergie-P-ECO. Eine optimierte lichte Raumhöhe und ein sorgfältig dimensionierter Glasanteil sorgen für eine gute Tageslichtqualität und eine gute thermische Behaglichkeit in den Bewohnendenzimmern und Aufenthaltsbereichen. Eine wirksame Nachtauskühlung mittels natürlicher Luftzirkulation ist vorzusehen. Massnahmen zur Hitzeminderung sind, wo möglich und sinnvoll, anzuwenden, ebenso ist ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz mit architektonischen Mitteln vorzusehen.

Gefragt sind effiziente und suffiziente Grundrisse. Die Materialisierung und Detaillierung ist Teil des architektonischen Ausdrucks, soll nachvollziehbar sein und zu einem harmonisch ansprechenden Gesamtbild führen.

Biodiversität und Hitzeminderung

Das bestehende Kaltluftsystem, die Biodiversität sowie den Wasserhaushalt auf dem Areal gilt es durch die geplante Erweiterung nicht zu beeinträchtigen. Weitere hitzemindernde Massnahmen sind im Rahmen der Aussenraumgestaltung umzusetzen (siehe Beilage Rahmenplan Stadtklima). Der ökologische und klimatische Ausgleich des Bauvorhabens ist zu gewährleisten und muss nachgewiesen werden. Folgende Vorgaben sind im Rahmen des Wettbewerbs zu beachten:

- Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten
- Eine ökologisch wertvolle, extensive Dachbegrünung ist vorzusehen; Synergien mit der Photovoltaikanlage sind zu nutzen
- Versiegelte und befestigte Flächen auf ein Minimum reduzieren
- Regenwasser zurückhalten und vor Ort versickern
- Bestand an Grossbäumen erhalten und mit alterungsfähigen und hitzebeständigen Neupflanzungen ergänzen
- Fassaden und Dachmaterialien mit hoher Rückstrahlung verwenden
- Schutz der Gebäude und der Aufenthaltsbereiche vor sommerlicher Wärme (Bäume)

Wirtschaftlichkeit

Beim Erweiterungsneubau und der Anpassung der bestehenden Gebäudestrukturen ist dar-

auf zu achten, dass neben der Erstellung auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sind. So gilt ein besonderes Augenmerk der Gebäudegeometrie, den Konstruktionsdetails, der Materialisierung und insbesondere dem Verhältnis zwischen Geschossflächen und Gebäudevolumen, respektive zwischen Hauptnutzflächen (HNF) und Geschossflächen (GF). Folgende weitere Massnahmen tragen zur angestrebten Wirtschaftlichkeit bei:

- Sorgfältiger Umgang mit der Ressource Land; kostenbewusste Konzeption bezüglich Untergeschosse
- Kompakte Gebäudeform
- Hohe Flächeneffizienz, auch in den Aussengeschosflächen
- Flexibel und mehrfach nutzbare Räume
- Einfache und dauerhafte Tragkonstruktionen und Fassaden
- Erneuerungsfähigkeit ohne tiefe Eingriffe in die Gebäudestruktur; einfache Installations- und Ausbaustandards
- Qualitativ hochwertige und langlebige Konstruktionsdetails und Materialisierung
- angemessen einfache und anpassbare Gebäudetechnik

Die Angaben, die dazu im Datenblatt gemacht werden müssen, werden im Rahmen der Vorprüfung plausibilisiert. Die Projekte der engeren Wahl werden einer detaillierten Überprüfung (Verifizierung der Flächenauszüge sowie Einschätzung der Lebenszykluskosten) unterzogen.

Zielkosten

Für den Erweiterungsneubau des Alterszentrums Adlergarten werden Erstellungskosten von Fr. 51 Mio. erwartet (BKP 1 – 9, inkl. 7.7 % MWST, exkl. Kreditreserven). Die Kosten für den Abbruch des Personalhauses (PH1) mit Zivilschutzanlage und die Parkgestaltung ausserhalb des Bauperimeters sind nicht Bestandteil der genannten Summe.

Baugrund, Naturgefahren

Geologische Übersicht

Das Projektareal liegt am Rande der flachen Sohle des Eulachtals. Das Eulachtal wurde durch eiszeitliche Gletschervorstösse in den Felsuntergrund aus Molasse eingetieft und anschliessend mit Moränen- und Seeablagerungen aufgefüllt. Darüber schüttete die Eulach gegen Ende der letzten Eiszeit den so genannten Eulach-Schotter und schuf so im Wesentlichen die heutige Talebene. Nacheiszeitlich kam es zur Ablagerung von feinkörnigen Schwemmsedimenten und schliesslich zur Bildung von feinkörnigen Oberflächenschichten (Ober- und Unterboden), welche auf dem Projektareal vermutlich mehrheitlich durch künstliche Auffüllungen ersetzt resp. überschüttet wurden.

Erdbebensicherheit

Für bestehende bzw. neu umgebaute Gebäude, wie auch Neubauten sind die aktuellen Vor-

schriften bezüglich der Erdbebensicherheit zu beachten. (Norm SIA 261 – Einwirkungen auf Tragwerke; Merkblatt SIA 2018 – Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben).

Gewässerschutz und Grundwasser

Das Projektareal ist gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet. Es liegt im Gebiet des mittleren Grundwasserspiegels, dieser liegt bei 426 m ü. M. Gemäss der seit dem 1.1.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au in diesem Grundwasserbereich Bauten erstellt werden (Anhang 4, Ziffer 211). Für das Baugesuch müssen bestimmte Auflagen berücksichtigt werden: https://awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/wasser/bewilligungen/bau_gw.html

Das Projektareal liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich in einem Randbereich des Eulach-Grundwasservorkommens, in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit. Der gut wasserdurchlässige Schotter wirkt als Grundwasserleiter. Die unterlagernden Moränenablagerungen sind schlecht durchlässig und bilden den Stauer. Das Grundwasser im Bereich des Projektareals fliesst innerhalb des Schotters entlang der Staueroberfläche dem Eulach-Grundwasservorkommen zu. Die Lage des Grundwasserspiegels, welche hier durch die Oberfläche des Stauers bestimmt wird, ist nicht im Detail bekannt, ist jedoch erst in grösserer Tiefe (>10m) zu erwarten.

Hochwasserschutz

Für bestehende bzw. neu umgebaute Gebäude, wie auch Neubauten sind die aktuellen Vorschriften bezüglich Hochwasserschutz zu beachten. Es ist zu beachten, dass Alterszentren meist als Sonderrisiko-Objekt eingestuft werden und entsprechend dem Schutzziel EHQ genügen müssen. Für die Beurteilung der Hochwassersituation sind insbesondere die aktuellen Gefahrenkarten Hochwasser und die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss massgebend.

Meteorwasserversickerung

Die Versickerungsverhältnisse auf der Projektparzelle sind aufgrund der erfahrungsgemäss guten hydraulischen Durchlässigkeit des Schotters und des grossen Flurabstandes des Grundwassers von >10m grundsätzlich günstig.

Energie und Gebäudetechnik

Gebäudetechnische Lösungen sollen auf ein Minimum reduziert werden und nur dann zur Anwendung gelangen, wenn architektonische Lösungen ausgeschöpft sind oder wesentliche ökonomische Nachteile aufweisen. Die definitive Ausarbeitung des Energie- und Gebäudetechnikkonzeptes erfolgt im Vorprojekt.

Wärme- und Kälteversorgung, Solarnutzung

Der bestehende Fernwärmeanschluss des AZA wird weiterverwendet. Für den Neubau ist der Anschluss an den Nahwärmeverbund der Stadtwerke Winterthur unbedingt zu prüfen. Im Verbindungsgang HG-U1-12 befinden sich die Fernwärmeleitungen, die im Fall einer Verlängerung des Logistikkorridors zu verlegen ist.

Massnahmen zur aktiven Kühlung sind primär architektonisch zu lösen; falls notwendige, sind unterstützend technische Anlagen zur Kühlung einzuplanen und dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Der sommerliche Wärmeschutz muss zwingend eingehalten werden. Die Ausführung erfolgt nach den Vorgaben von Minergie-P-Eco.

Auf dem Neubau (Dach, Fassade) ist eine Solarstromproduktion umzusetzen.

Raumklima, Lüftungsanlagen

Betagte Menschen können sich schlechter an Hitze, trockene Luft und Luftzugerscheinungen anpassen und bevorzugen auch höhere Raumtemperaturen als jüngere Menschen. Das Haustechnikkonzept ist so zu wählen, dass nicht nur die Behaglichkeitsgrenzen mit Luft- und Raumtemperatur sowie Feuchte, sondern auch die Zugluft und die Oberflächentemperaturen (Strahlungstemperatur) zu einem angenehmen Raumklima führen. Zugluft kann das Wohlbefinden beeinträchtigen. Die Sensibilität der Menschen ist unterschiedlich (Geschlecht, Alter, Gesundheitszustand etc.).

Alle Innenräume sind kontrolliert zu lüften. Gleichzeitig soll es möglich sein, bei Bedarf die Fenster zu öffnen. Ein Konzept mit mechanischer Lüftung und zentralen Lüftungsgeräten ist zu bevorzugen.

Technikräume

Die benötigten Technikräume sind gemäss Raumprogramm auf den Plänen nachzuweisen. Die Standorte bzw. die Anordnung der Technikräume sind so zu wählen, dass sie gut erreichbar sind. Ausreichende Raumhöhen sind zu gewährleisten. Die Flächenangaben für Technikräume im Raumprogramm sind Annahmen und müssen im Vorprojekt plausibilisiert werden.

Verteilung

Die Horizontal- und Vertikalerschliessung muss klar gegliedert sein. Hapterschliessungen sind von der Feinverteilung zu trennen. Grosszügig dimensionierte, ohne bauliche Eingriffe gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Steigschächte sind im Wettbewerbssprojekt auszuweisen. Für die Horizontalerschliessung ist genügend Installationshöhe vorzusehen; in den Geschossdecken soll es keine Einlagen geben.

Akustik, Schallschutz

Die Hörfähigkeit nimmt mit zunehmendem Alter in den höheren Frequenzbereichen deutlich ab. Es ist daher notwendig, dass die bauliche Umgebung das Sprachverständnis optimal unterstützt. Im Bereich Akustik bildet die SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» und die DIN 18041 die Grundlagen für die Planung. Je nach Raumnutzung ist von einer mittleren bis hohen Lärmempfindlichkeit auszugehen. Insbesondere in Räume wie, z.B. im Restaurantbereich sind beispielsweise lange Nachhallzeiten zu vermeiden. Zusätzlich ist für die Gestaltung die «Richtlinie Altersgerechte Wohnbauten, Anhang V: Akustik» zu beachten.

Was die Schallschutzanforderungen für den Bau betrifft (Luftschalldämmung, Trittschalldämmung), gelten die Mindestanforderungen gemäss der Norm SIA 181, Schallschutz im Hochbau. Für alle Installationen der Gebäudetechnik sind jedoch die erhöhten Anforderungen gemäss der Norm SIA 181 einzuhalten.

Erschliessung und Mobilität

Verkehr

Die im kommunalen Richtplan vorgesehene Veloschnellroute entlang der Gärtnerstrasse ist in der Planung zu berücksichtigen.

Störfall

Der nördliche Teil des Projektperimeters liegt im Störfall-Konsultationsbereich. Bei Durchgangsstrassen beträgt dieser 50m beidseits der Risikoanlage. Die Planungshilfe Raumplanung und Störfallvorsorge des Kantons Zürich ist zu berücksichtigen.

Erschliessung Areal und Parkierung

Das Areal wird hauptsächlich mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr werden ausser elf Parkplätze für Besucher*innen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt; das notwendige Parkplatzangebot wird in der näheren Umgebung angemietet. (Die in der Machbarkeitsstudie vorgesehene Einstellhalle wird nicht umgesetzt).

Für das zusätzliche Personal und die Besuchenden ist das Angebot an Veloabstellplätzen auf dem Areal anzupassen. Es wird nach Kurzzeit- und Langzeitparkplätzen unterschieden. Die 70 Langzeitparkplätze (>2 Stunden) sollen im Erd- oder Untergeschoss des Neubaus Platz finden, die 65 Kurzzeitparkplätze (<2 Stunden) sind in möglichst kurzer Gehdistanz zum Eingang HG AZA des Gebäudes anzuordnen. Die VSS-Norm SN640065-2011 ist zu berücksichtigen.

Die heutige Warenanlieferung bleibt als zentrale Anlieferung für das HG AZA und den ENB bestehen. Alle frischen Esswaren werden direkt im EG bei der Küche im HG AZA angeliefert. Es ist zu prüfen, ob ein zweiter Presscontainer sinnvoll ist und wo dieser steht. Falls eine separate Entsorgungsstelle für den ENB favorisiert wird, sind geeignete Entsorgungsflächen einzuplanen.

Erschliessung Gebäude

Der Bereich Alter und Pflege legt Wert auf eine geringe Anzahl an Eingängen. Es soll deshalb einen zentral gelegenen, ansprechenden Haupteingang (Adressierung Gärtnerstrasse) und Empfangsbereich für das HG AZA und den ENB geben. Der ENB soll im Erdgeschoss mit dem Hauptgebäude verbunden sein und benötigt einen Zweiteingang. Eine direkte Verbindung auf den Obergeschossen ist keine zwingende Voraussetzung, jedoch würde A + P diese nach Möglichkeit begrüssen. Gut nutzbare und attraktive Wegverbindungen zwischen dem ENB, dem Garten und den bereits bestehenden Aussenbereichen des AZA sind explizit erwünscht.

Die interne logistische Erschliessung erfolgt über die Untergeschosse und die Aufzüge. Die interne unterirdische logistische Erschliessung zum bestehenden Personalhaus 2 und zur Villa muss erhalten bleiben. Die unterirdischen Erschliessungswege sind für Betten- und anderweitige Materialtransporte (Paletten) auszubilden. Dabei sind Personen- und Warenströme soweit als möglich zu trennen.

Die Manövrierfähigkeit von Pflegebetten muss auf allen Wohngeschossen sowie in die Räume HG-U1-34 Lager Gehilfen/ Pflegebetten und HG-U1-30 Lager Pflegebetten im nicht gekippten Zustand möglich sein.

Aufzüge

Der zentrale Erschliessungskern im ENB besteht optimaler Weise aus zwei Bettenaufzügen sowie zwei Personenaufzügen, damit die Mobilität auch bei Blockierung oder Ausfall eines Lifts gewährleistet ist. Die Personenlifte müssen ein Innenmass der Kabine von min. 1.10 x 2.10 Meter aufweisen. Die nutzbare Breite der Türe muss mindestens 0.80 Meter betragen. Die Bettenaufzüge benötigen ein Innenmass der Kabine von min. 1.70 x 2.60 x 2.10 Meter. Hindernisfreie Architektur, Merkblatt 020, stellt die Grundlage für die Planung der Aufzüge dar. Die Aufzüge müssen selbstdesinfizierend sein.

Für Lebensmitteltransporte ab der bestehenden Produktionsküche in die Lager bzw. in die Wohngruppen ist die Notwendigkeit eines zusätzlichen Gastroaufzugs zu prüfen.

Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung soll für alle Funktionsbereiche über die bestehende Infrastruktur erfolgen. Es ist zu prüfen, ob die Entsorgung des ENB separat erfolgen kann oder ebenfalls über die vorhandenen Infrastrukturen des HG AZA. Die Ver- und Entsorgung für das HG AZA mit dem zusätzlichen ENB stellt ein Nadelöhr dar, insbesondere die Essensverteilung. Die Ess- und Geschirrwagen müssen innert 30 Minuten von der Küche in den Wohnbereich befördert werden. Pro Mahlzeit und Wohnbereich werden drei Geschirrwagen benötigt. Im heutigen Essensaufzug hat pro Fahrt ein Geschirrwagen Platz, wobei der Küchenaufzug die einzige Möglichkeit darstellt, um das Essen von der Küche ins UG zu transportieren. Optimal wäre eine Kapazität von drei Geschirrwagen pro Fahrt (Grösse Geschirrwagen (l/b/h): 100 x 70 x 100 cm). Innerhalb des Wettbewerbs sind mögliche Versorgungswege aufzuzeigen, die die Vorgaben der Essensverteilung erfüllen. Ein möglicher Lösungsansatz würde die Verlängerung der heutigen Versorgungsachse im UG darstellen.

Der Logistikkorridor im UG1 ist im Rahmen der Baumassnahmen zum ENB von Kurven zu befreien. Es ist wichtig, dass die Logistikverbindung zwischen dem ENB und HG AZA auf einem Niveau (ohne Steigung/Neigung) erfolgt. Der Zugang für die Material- und Mahlzeitenlieferungen in den ENB soll auf direktem Weg möglich sein, um die Transportzeiten kurz zu halten. Die bestehende Fluchttreppe ist bei der Lösungsfindung zu berücksichtigen.

Brandschutz

Die feuerpolizeilichen Auflagen (Vorgaben örtliche Feuerwehr, VKF und GVZ) sind zu erfüllen. Grundsätzlich gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015. Weitere Informationen sind unter www.bsvonline.ch erhältlich. Besonders ist zu beachten, dass hochbetagte Personen meist nicht selber flüchten können. Dies ist in den Brandschutz- und Fluchtkonzepten zu berücksichtigen. Der Blitzschutz ist entsprechend den aktuell gültigen Vorschriften umzusetzen. Die städtische Feuerpolizei steht während des Wettbewerbs nicht für allgemeine Auskünfte zur Verfügung.

5 | Genehmigung

Das Preisgericht hat die Ausschreibungsunterlagen in der vorliegenden Form genehmigt.

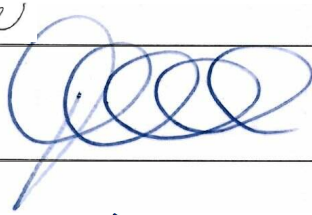
Winterthur, 8. März 2022

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Christa Meier

Ch. Meier

Nicolas Galladé



Felix Bohn

Felix Bohn

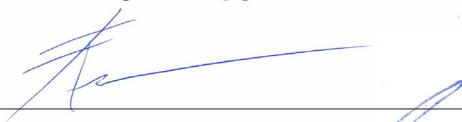
Markus Wittwer

Wittwer

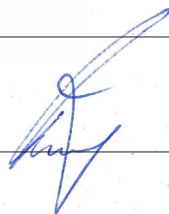
Beat Zwinger

B. Zwinger

Florin Schrakmann



Dieter Rung

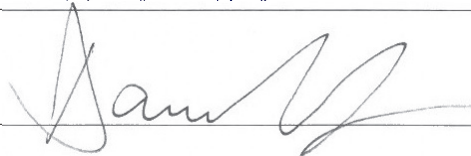


Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Andrea Wolfer

A. Wolfer

Daniel Abraha



Christian Brunner

C. Brunner

Rita Illien

Rita Illien

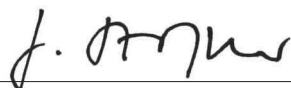
Luise Kister



Marc Schneider



Johannes Stoffler



Michael Boogman

