

Zentrum Guggerbach Davos
Programm zur Präqualifikation Projektwettbewerb

gb, msc | 11. Februar 2022



Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater
 Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren

Salvatorestr. 66, CH-7000 Chur
 Cho d'Punt 57, CH-7503 Samedan

Center Augustin, CH-7550 Scuol
 Birmensdorferstr. 108, CH-8003 Zürich

Wölflistr. 5, CH-3006 Bern
 Breitfeldstr. 13, CH-9015 St. Gallen

+41 58 312 88 88
 fanzun.swiss

Inhalt

Kurzfassung	3
1 Allgemeine Bestimmungen	4
1.1 Art des Verfahrens	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Preise und Ankäufe	4
1.4 Teilnahmeberechtigung	5
1.5 Urheberrecht	5
1.6 Geheimhaltungspflicht	5
1.7 Auftraggeberin und Veranstalterin	5
1.8 Preisgericht	6
1.9 Betreuung und Sekretariat des Wettbewerbs	7
1.10 Beurteilungskriterien	7
1.11 Optionale Bereinigungsstufe	7
1.12 Weiterbearbeitung und Auftrag	7
2 Ablauf und Termine	9
2.1 Terminplan	9
2.2 Öffentliche Ausschreibung	10
2.3 Präqualifikation	10
2.4 Bezug Wettbewerbsunterlagen	10
2.5 Ortsbegehung & Briefing	10
2.6 Fragen und Antworten	10
2.7 Abgabe Wettbewerbsbeiträge (Papierform und digital)	11
2.8 Abgabe Architekturmodell	11
2.9 Beschluss und Jurybericht	11

3	Präqualifikation	12
3.1	Bewerber	12
3.2	Auswahl Teilnehmende	12
3.3	Eignungs- und Zulassungskriterien	13
3.4	Abgegebene Unterlagen	13
3.5	Bewerbung	14
4	Einzureichende Unterlagen im Projektwettbewerb	16
5	Aufgabenstellung	18
5.1	Leitbild Zentrum Guggerbach	18
5.2	Geschichte	19
5.3	Ausgangslage	20
5.4	Bisherige Untersuchung	20
5.5	Aufgabenstellung & Zielsetzung	20
5.6	Standort	22
5.7	Liegenschaft und Kataster	22
5.8	Wettbewerbs- und Betrachtungsperimeter	23
5.9	Angaben zu Grundstück und Bestandsbebauung	24
5.10	Baurechtliche Rahmenbedingungen	25
6	Raumprogramm	25
7	Genehmigung	26

Kurzfassung

Aufgabe

Die Stiftung Zentrum Guggerbach in Davos ist auf die Generation 65+ ausgerichtet und bietet Wohnen, Betreuung und Pflege an. Dabei steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten immer im Mittelpunkt. Das Zentrum fördert als Treffpunkt die Wohn- und Lebensqualität der älteren Bevölkerung in Davos.

Das Zentrum Guggerbach Davos bietet als modernes, den Bedürfnissen angepasstes Alterszentrum betreute Wohnungen an. Die Stiftung Guggerbach plant das heutige Gebäudeensemble durch einen Wohnungsneubau auf Parzelle 110 zu ergänzen. Dabei sollen ca. zwanzig 3½ Zi-Wohnungen mit gehobenem Standard entstehen und das bestehende Angebot ergänzen. Darüber hinaus soll eine neue und attraktive Ankunfts- und Verteilzone geschaffen werden, welche einerseits die bestehenden Gebäude mit dem Neubau verbindet und andererseits Platz für ein neues Bistro und weitere halböffentliche Nutzungen bietet.

Verfahren

1-stufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Folgeauftrag für Generalplanerteam

Preisgeld

CHF 160'000.– exkl. MWST

Termine

Abgabetermin Präqualifikation	14. März 2022
Bearbeitung Projektwettbewerb	April - Juli 2022
Abgabe Projektwettbewerb (Pläne)	15. Juli 2022
Abgabe Projektwettbewerb (Modell)	29. Juli 2022
Jurierung und Wettbewerbsentscheid	August 2022
Bericht und Ausstellung	September 2022

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Art des Verfahrens

Zur Erlangung eines qualitativ hochwertigen Projektvorschlages und zur Evaluierung eines Generalplanerteams wird ein

1-stufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Folgeauftrag

gemäss der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009 durchgeführt.

Die Ausschreibung zur Präqualifikation im selektiven Verfahren erfolgt öffentlich im Geltungsbereich des Binnenmarktes.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Projektwettbewerb wird gemäss der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009 durchgeführt.

Der Wettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB vom 15.03.2001), dem Submissionsgesetz (BR803.300) sowie der Submissionsverordnung (BR 803.310) des Kantons Graubünden.

Das gewählte Verfahren des selektiven Wettbewerbs stützt sich auf Art. 4 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 SubG.

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Davos, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

1.3 Preise und Ankäufe

Für Preise und Ankäufe steht die Summe von CHF 160'000.– (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Summe wird vollumfänglich ausgerichtet. Die Auszahlung erfolgt nur für vollständige und fristgerecht eingereichte Arbeiten. Es werden 3 bis 5 Preise vergeben.

Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden. Ein Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeberin vorausgesetzt, können angekaufte Wettbewerbsbeiträge durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden (gem. Ordnung SIA 142 (2009), Art. 22.3).

1.4 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Zulässig sind Wettbewerbsarbeiten von Generalplanern, bestehend aus qualifizierten Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Tragwerksplanung und Gebäudetechnik (HLK Planung) mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz (Nicht-Staatsvertragsbereich).

Die Planungsaufgabe ist zwingend von einem Generalplanerteam zu bearbeiten, in dem mindestens folgende Disziplinen vertreten sind:

- Architektur
- Tragwerksplanung
- Gebäudetechnik (HLK Planung)

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gem. Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009), Art. 12.2 nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind Fachleute, die bei der Veranstalterin oder einem Mitglied des Preisgerichts angestellt, nahe verwandt oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss des gesamten Planungsteams vom Verfahren.

Mit der Einreichung der Bewerbung wird die Veranstalterin ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben der Bewerbenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

1.5 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Teilnehmenden sichern zu, dass sie sowohl Eigentümer der eingereichten Unterlagen als auch Inhaber der Urheber- und Designrechte sind. Insbesondere sichern sie zu, dass mit den eingereichten Unterlagen keine Rechte Dritter verletzt werden.

1.6 Geheimhaltungspflicht

Alle Teilnehmer an diesem Projektwettbewerb sichern ihre Geheimhaltung über die im Rahmen des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu. Eine Weitergabe ist nicht erlaubt. Die Teilnehmenden dürfen Ihre Beiträge zu Referenzzwecken erst nach Abschluss des Verfahrens und Veröffentlichung des Siegerbeitrages durch die Veranstalterin publizieren.

1.7 Auftraggeberin und Veranstalterin

Zentrum Guggerbach Davos
Obere Strasse 20
7270 Davos Platz

1.8 Preisgericht

Fachpreisrichter*innen:

Lorenzo Giuliani (Vorsitz)	Architekt
Cornelia Deragisch	Gemeindearchitektin Davos
Prof. Robert Albertin	Architekt
Peggy Liechti	Architektin
Chasper Schmidlin (Ersatz)	Architekt

Sachpreisrichter*innen

Hansjörg Künzli	SR-Präsident Zentrum Guggerbach
Urs Tobler	Geschäftsleiter Zentrum Guggerbach
Daniela Ambühl-Losa	Vize-Präsidentin Stiftungsrat ZGD
Georg Fritschi (Ersatz)	Küchenchef Zentrum Guggerbach

Expert*innen (beratende Funktion, nicht stimmberechtigt):

Marcel Liesch	Bauberater Davos
Petr Michalek	Kostenplaner, Fanzun AG
N.N.	Brandschutzplaner
Paul Schweighauser	DIAG Davoser Ingenieure AG
N.N.	Gebäudetechnik HLKS

Die Veranstalterin und das Preisgericht behalten sich vor, weitere beratende Expert*innen beizuziehen.

1.9 Betreuung und Sekretariat des Wettbewerbs

Fanzun AG
Architekten Ingenieure Berater
Birmensdorferstrasse 108
8003 Zürich

Ansprechpartner	Marcel Schlandt
Telefon	+41 58 312 88 66
E-Mail	marcel.schlandt@fanzun.swiss

1.10 Beurteilungskriterien

Zur Beurteilung der einzelnen Beiträge fallen folgende Kriterien gleichermassen ins Gewicht:

- Architektur
- Städtebauliche Setzung und Erschliessung
- Einhaltung des Raumprogramms
- Wirtschaftlichkeit (Investitions- und Lebenszykluskosten)
- Ökologie und Nachhaltigkeit

1.11 Optionale Bereinigungsstufe

Ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens keine Bestimmung eines Gewinners möglich, kann das Preisgericht mit Projekten aus der engeren Wahl (mindestens 2) den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt. Die optionale Bereinigungsstufe wird zusätzlich honoriert.

1.12 Weiterbearbeitung und Auftrag

Für einen Folgeauftrag gilt folgendes:

- a) Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.
- b) Die Bauherrschaft beabsichtigt das Siegerteam als Generalplaner zu beauftragen. Es muss in der Lage sein, neben der Planungsleistung Architektur sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE + GA), Bauphysik/Akustik, Brandschutzplanung und Fassadenplanung.
- c) Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem Siegerteam Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Ausgenommen

hiervon sind allfällig beigezogene Fachplaner, die einen wesentlichen, vom Preisgericht entsprechend gewürdigten Beitrag an den Verfahrenserfolg geleistet haben.

- d) Eine Weitervergabe des Auftrages oder einzelner Teilleistungen (an Subunternehmen) ist für Architekten und Fachplaner während aller Projektphasen nur mit ausschliesslicher Zustimmung der Auftraggeberin zulässig.
- e) Es ist derzeit vorgesehen, das Projekt mit Einzelunternehmern durchzuführen. Ein TU-/GU-Modell ist ausgeschlossen.
- f) Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Phasen werden einzeln freigegeben. Die folgenden Honorarkonditionen gelten als Verhandlungsbasis:

Honorarkonditionen gemäss SIA 102, 103, 108 / Ausgabe 2014 (Kalkulationshilfe 2018):

Faktoren	Architektur	Bauingenieur	Gebäudetechnik HLK
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0	0.8
Anpassungsfaktor r	1.0	0.8	0.9
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0
Umbaufaktor u	1.0/1.2 (Bestand)	1.0/1.2 (Bestand)	1.0/1.2 (Bestand)
Teilleistungen q	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	135	135	135
Koeffizient Z1	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	7.23	11.28

Sollte ein Nachwuchsbüro als Sieger des Wettbewerbs hervorgehen, behält sich die Auftraggeberin vor, nicht alle Teilleistungen an das Nachwuchsbüro (insbesondere ab SIA-Phase 4) zu vergeben.

Die Aufwandbestimmenden Baukosten werden in die Teilprojekte Neubau Wohnen und Umbau/Erweiterung Bestandsgebäude aufgeteilt, die faktorbestimmten Baukosten richten sich nach den Gesamtkosten und sind für beide Teilprojekte gleich.

Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet und beträgt 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen).

Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

2 Ablauf und Termine

2.1 Terminplan

PQ Veröffentlichung auf simap.ch	ab 14. Februar 2022
PQ Eingang Bewerbungen	14. März 2022
PQ Entscheid Zulassung durch Preisgericht	29. März 2022
Information an Teams bzgl. Zulassung	bis 31. März 2022
Ortsbegehung und Briefing	<i>wird noch bekanntgegeben</i>
Fragestellung	22. April 2022
Fragebeantwortung	04. Mai 2022
Abgabe Wettbewerbsbeiträge	15. Juli 2022
Abgabe Modell	29. Juli 2022
Vorprüfung	Juli 2022
Jurierung und Wettbewerbsbescheid	15./19. August 2022
Bericht und Ausstellung	September 2022
Vorprojekt	Oktober 2022 – Februar 2023
Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	März 2023 – November 2023
Realisation	Frühjahr/Sommer 2024
Fertigstellung	Ende 2025/Frühjahr 2026

2.2 Öffentliche Ausschreibung

Ab Montag, 14. Februar 2022

wird der Projektwettbewerb öffentlich ausgeschrieben unter www.simap.ch.

2.3 Präqualifikation

Bewerbung

Bis Montag, 14. März 2022 um 15:00 Uhr

per Post einzureichen. Massgebend ist der Poststempel (14. März 2022, A-Post). Alternativ ist die persönliche Abgabe gleichentags von 9.00 – 15.00 Uhr möglich.

Versandadresse und persönliche Abgabe

Fanzun AG
«Zentrum Guggerbach Davos»
Birmensdorferstrasse 108
8003 Zürich

Entscheid

Die Information an die Bewerbenden über den Entscheid des Preisgerichts zur Präqualifikation erfolgt möglichst zeitnah.

2.4 Bezug Wettbewerbsunterlagen

Mit dem Entscheid des Preisgerichts stehen den Teilnehmenden unter einem Link sämtliche Grundlagen zur Bearbeitung des Projektwettbewerbes zum Download zur Verfügung. Der Downloadlink wird den Teilnehmern per E-Mail mitgeteilt.

Die Modellgrundlage kann am Tag der Ortsbegehung im Zentrum Guggerbach Davos, Obere Strasse 20, 7270 Davos abgeholt werden.

2.5 Ortsbegehung & Briefing

Am Termin wird noch bekanntgegeben

findet eine Ortsbegehung inkl. Briefing statt. Die Teilnahme ist für alle Teams obligatorisch. Der genaue Ablauf und der Treffpunkt werden den Teilnehmenden eine Woche vorher mitgeteilt.

2.6 Fragen und Antworten

Fragenstellung

Bis Freitag, 22. April 2022 um 18.00 Uhr

können Fragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung über die Onlineplattform simap.ch eingereicht werden.

Fragenbeantwortung

Am Mittwoch, 04. Mai 2022

werden allen Teilnehmenden die eingereichten Fragen und deren Beantwortung durch das Preisgericht über die Onlineplattform simap.ch mitgeteilt.

2.7 Abgabe Wettbewerbsbeiträge (Papierform und digital)

Bis Freitag, 15. Juli 2022

per Post einzureichen. Massgebend ist der Poststempel. Alternativ ist die persönliche Abgabe gleichentags von 9.00 – 12.00 Uhr möglich.

Versandadresse und persönliche Abgabe

Fanzun AG
«Zentrum Guggerbach Davos»
Birmensdorferstrasse 108
8003 Zürich

Empfang: Alexa Forster

Telefon: 058 312 88 72

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk «Zentrum Guggerbach Davos» zu bezeichnen.

2.8 Abgabe Architekturmodell

Bis Freitag, 29. Juli 2022

Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk "Zentrum Guggerbach Davos" zu versehen und direkt bei der Auftraggeberin einzureichen:

Adresse für Abgabe:

Zentrum Guggerbach Davos
Obere Strasse 20
7270 Davos Platz

Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.

2.9 Beschluss und Jurybericht

Voraussichtlich August/September 2022

Die Teilnehmenden werden schriftlich über den Entscheid des Preisgerichts informiert.

3 Präqualifikation

3.1 Bewerber

Die Bewerber (Generalplanerteam) für den Projektwettbewerb müssen zwingend Fachleute der Bereiche Architektur, Tragwerksplanung und Gebäudetechnik (HLK-Planung) sein. Arbeitsgemeinschaften im Bereich Architektur sind nicht zulässig. Jedoch sind Arbeitsgemeinschaften von Architektur und Baumanagement möglich.

Mehrfachteilnahmen bei den geforderten Teammitgliedern aus den Fachbereichen Architektur und Baumanagement sind nicht zulässig. Mehrfachbewerbungen und Mehrfachselektionen bei den weiteren Fachleuten sind möglich.

3.2 Auswahl Teilnehmende

Das Preisgericht wählt, gestützt auf die Eignungskriterien im Präqualifikationsverfahren, 10-12 Generalplanerteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb aus, wovon max. zwei Teams im Sinne der Nachwuchsförderung zugelassen werden.

3.3 Eignungs- und Zulassungskriterien

Das Wettbewerbssekretariat prüft nach den folgenden Zulassungskriterien:

- Termingerechtes Einreichen der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen

Bewerbende, welche eines der obenstehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Das Preisgericht bewertet die Erfahrung und Leistungsfähigkeit der Bewerber sowie die Referenzobjekte nach folgender Gewichtung:

- 65% - Referenzobjekte / organisatorische Eignung Architektur/Baumanagement
- 20% - Referenzobjekt / organisatorische Eignung Tragwerksplanung
- 15% - Referenzobjekt / organisatorische Eignung Gebäudetechnik HLK-Planung

3.4 Abgegebene Unterlagen

Die folgenden Unterlagen zur Präqualifikation können auf www.simap.ch bezogen werden:

- | | | |
|---|---|------------------|
| ▪ | Programm zur Präqualifikation | PDF |
| ▪ | Form. A1 Antrag auf Teilnahme | PDF und MS Excel |
| ▪ | Form. A2 Selbstdeklaration | PDF und MS Excel |
| ▪ | Form. A3 Firmenangaben Architektur | PDF und MS Excel |
| ▪ | Form. A4 Firmenangaben Tragwerksplanung | PDF und MS Excel |
| ▪ | Form. A5 Firmenangaben Gebäudetechnik HLK | PDF und MS Excel |
| ▪ | Form. A6 Firmenangaben Baumanagement (falls extern) | PDF und MS Excel |

Das Areal ist nicht öffentlich zugänglich. Für die Präqualifikation findet keine geführte Besichtigung statt.

3.5 Bewerbung

Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Formulare und Beilagen zu enthalten:

- Form. A1 Antrag auf Teilnahme Papierform, 1-fach
- Form. A2 Selbstdeklaration pro Büro Papierform, 1-fach
- Form. A3 Firmenangaben Architektur Papierform, 1-fach
- Form. A4 Firmenangaben Tragwerksplanung Papierform, 1-fach
- Form. A5 Firmenangaben Gebäudetechnik HLK Papierform, 1-fach
- Form. A6 Firmenangaben Baumanagement (falls extern) Papierform, 1-fach

Dokumentation von 2 Referenzobjekten seitens Architektur und jeweils 1 Referenzobjekt seitens Tragwerksplanung und Gebäudetechnik HLK-Planung mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität. Dazu gehören z.B. Hotellerie/Gastronomie, Gehobener Wohnungsbau, Erweiterung einer bestehenden Anlage im laufenden Betrieb und Altersgerechtes Wohnen.

Mindestens eines der Referenzobjekte Architektur und die Referenzobjekte Tragwerksplaner, HLK-Planer müssen realisiert sein oder kurz vor der Fertigstellung stehen und dürfen nicht älter (Fertigstellung) als 10 Jahre sein.

Jeweils ein Blatt Format A3, einseitig bedruckt, Quer-Format, auf Papier.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln und nicht gebunden oder geheftet einzureichen.

Nachwuchsförderung

Für eine Bewerbung mit Antrag auf Nachwuchsförderung müssen die folgenden Anforderungen seitens Fachbereich Architektur erfüllt sein:

- das Alter der geschäftsführenden Personen darf maximal 40 Jahre betragen (Jahrgang 1981 und jünger)
- und das Büro wurde vor weniger als 5 Jahren (Stichtag 01.01.2017) gegründet.

Als Referenzobjekte sind für Nachwuchsteams auch noch nicht realisierte Projekte, Wettbewerbs-erfolge sowie Projekte anderer Bauwerksarten mit vergleichbarer Komplexität zugelassen.

Abgabe

Die verlangten Bewerbungsunterlagen sind fristgerecht, verschlossen und mit dem Vermerk „Zentrum Guggerbach Davos“ persönlich oder per Post beim Wettbewerbssekretariat einzureichen.

Die Veranstalterin behält sich vor, im Einzelfall einen Auszug des Handelsregisters oder eine Bestätigung der Gemeinde einzuholen, sowie bei den von den Bewerbenden bezeichneten Referenzpersonen Auskünfte zur Überprüfung der Richtigkeit der Angaben einzuholen.

Entschädigung

Für die Aufwendungen und Spesen der Präqualifikation erhalten die Bewerbenden keine Entschädigung. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die nachfolgenden Angaben in den Kapiteln 4 bis 6 dienen zur Information in der Präqualifikation, können aber noch Anpassungen erfahren. Allfällige Anpassungen und ergänzende Informationen werden nach der Präqualifikation mit dem Versand aller Wettbewerbsunterlagen bekannt gegeben.

4 Einzureichende Unterlagen im Projektwettbewerb

Für die Schlussabgabe des Wettbewerbs sind die folgenden einzureichenden Unterlagen vorgesehen:

a) Beschrieb mit Erläuterungen zu den konzeptionellen Überlegungen

- Architektur und Einbindung in Kontext
- Aussenraum
- Erschliessung und Wegeführung
- Konstruktion und Materialisierung
- haustechnische Anlagen
- evtl. Betriebsabläufe
- dreidimensionale Darstellung, zur Einfügung des Gebäudes und zur innenräumlichen Gestaltung

b) Architekten-/Ingenieurpläne

- Situationsplan 1:500
- Grundrisse M 1:200 über alle Geschosse, mit Darstellung der Freianlagen, wo sinnvoll
- Ansichten M 1:200
- Wesentliche Schnitte M 1:200 (mit Angabe des gewachsenen und des projektierten Terrains)
- Grobkonzepte Tragwerk und Haustechnik

c) Ausdruck & Materialisierung Neubau

- Darstellung zum architektonischen Ausdruck des Gebäudes mit Materialisierung
- Darstellung der innenräumlichen Materialisierung und Möblierung (freie Darstellung)
- Gebäude- und Fassadenkonstruktion M 1:50 als Fassadenschnitt mit Ansicht

d) Modell

- Umgebungsmodell M 1:500 mit Einsatz

e) Formulare/Berechnungen

- Ausgefülltes Formular VerfasserInnen
- Ausgefülltes Formular zur Flächen- und Kubaturermittlung nach SIA 416 (gemäss Vorlage)

f) A3 Broschüre

Wesentliche Inhalte und Ergebnisse inkl. Erläuterungsbericht zusammengefasst als A3 Broschüre in Papierform als auch elektronisch auf Datenträger.

g) Abgabe

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Für die Abgabe ist das Format A0 quer (84 x 120 cm) verbindlich. Die Pläne werden auf Tafeln von 120 cm Breite und 180 cm Höhe aufgehängt. Pro Projekt stehen zwei Tafeln zur Verfügung. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platz sparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind, wenn möglich nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben). PDF-Dateien der kompletten Unterlagen sind elektronisch auf einem Datenträger einzureichen.

5 Aufgabenstellung

5.1 Leitbild Zentrum Guggerbach

Hier bin ich Mensch, hier darf ich's sein. J.W. von Goethe

Unser Betreuungs- und Pflegeteam ist 24 Stunden für die professionelle Betreuung & Pflege im Haus verantwortlich

Im „Guggerbach“ steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten immer im Mittelpunkt. Er fühlt sich zuhause und frei von Zwängen. Wir respektieren den Menschen als eigenständige, selbständige Persönlichkeit.

Das Zentrum „Guggerbach“ fördert als Treffpunkt für die Generation 65+ in Davos die Wohn- & Lebensqualität der älteren Bevölkerung und bestimmt die Entwicklung in der Alterspolitik mit.

Der Kontakt unter den Bewohnern und deren Gemeinschaftssinn wird gefördert, ihre Wünsche werden einbezogen.

Der "Guggerbach" wird qualitätsbewusst, wirtschaftlich und den aktuellen Erkenntnissen geführt.

Der "Guggerbach" steht allen Einwohnern der Gemeinde Davos offen. Nach vorhandenen Möglichkeiten werden auch andere Personen aufgenommen.

Der "Guggerbach" beschäftigt qualifizierte, selbständige und initiative Mitarbeiter. Auf ihre Fort- und Weiterbildung sowie auf ein kundenorientiertes Denken und Handeln wird Wert gelegt.

Individualität: Wir erkennen die Individualität unserer Gäste, berücksichtigen ihre Bedürfnisse und Gewohnheiten.

Selbständigkeit: Die Selbständigkeit fördern wir gezielt und unterstützen sie in den Aktivitäten des täglichen Lebens. Die Angaben in der Biografie werden zur Verbesserung der Lebensqualität eingesetzt.

Beziehung: Wir bauen zu allen Gästen eine vertrauensvolle Beziehung auf, die Geborgenheit und Sicherheit vermittelt. Wir pflegen den Dialog und erfüllen die Wünsche im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Sterbebegleitung: Wir begleiten und pflegen die Gäste in ihrer letzten Lebensphase und berücksichtigen ihren Willen.

Angehörige: Angehörige werden in den Pflegealltag miteinbezogen, soweit die Gäste und Angehörigen es wünschen.

5.2 Geschichte

Im Oktober 1986 wurde das Alterszentrum Guggerbach mit 56 Zimmern (Haus A) und 50 Wohnungen (Haus B) an sehr zentraler Lage zwischen der Promenade und der Oberen Strasse in Davos Platz eröffnet. Das Planungsteam mit Jakob Meisser an der Spitze hat Anfang der 80er Jahre sehr gute und für damalige Zeiten visionäre Arbeit geleistet.

Das Alterszentrum ist eine Stiftung der Landschaft Davos.

Die Zielsetzung von 1986 «kein Abstellplatz für Alte», sondern ein modernes, den Bedürfnissen angepasstes Alterszentrum mit betreuten Wohnungen hat heute noch Gültigkeit. Wir beschäftigen rund 54 Personen und bewirtschaften 42 Stellen. Das Zentrum mit dem wunderschönen Garten verfügt über 50 betreute 1- und 2-Zimmerwohnungen und 56 Einzelzimmer mit Dusche/WC, alle nach Süden gerichtet.

Heute sind wir als Kompetenzzentrum Generation 65 + für alle Altersfragen in der Landschaft Davos zuständig.

Jakob Meisser (Vizepräsident 1958 – 1971, Präsident 1971 – 1993, Ehrenpräsident ab 1993) war der Mann der ersten Stunde. Er war die treibende Kraft in Planung, Umsetzung und Bau. Seine weit-sichtige Vision eines modernen Alterszentrums, an zentraler Lage, mit Einzelzimmern und betreutem Wohnen hat heute nach wie vor Gültigkeit.

Erweiterung Haus C

Im Jahre 2004 wurde das Haus C an der Ecke Obere Strasse / Platzstrasse gebaut und mittels Passerelle, an den Eingangsbereich des Hauses A angeschlossen. Im Haus C befinden sich aktuell elf 2½ Zi-Wohnungen mit idealer Besonnung. In der Passerelle wurde ergänzend zum Bewohnerrestaurant ein Bistro geschaffen, welches auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Erweiterung Calamares (Haus A)

Im Jahre 2010 wurde ein Wettbewerb für die Erweiterung des Hauses A durchgeführt. Das Gewinnerprojekt Calamares wurde im Jahr 2017 fertiggestellt. Hierin enthalten sind ergänzende Bewohnerzimmer, eine Demenz-Station, als auch ein Veranstaltungssaal.

5.3 Ausgangslage

Das Zentrum Guggerbach in Davos verfügt über 82 Einzelzimmer und 5 Doppelzimmer/Wohngruppen mit Pflege und Betreuung sowie 50 1½ und 2½ Zimmerwohnungen «Betreutes Wohnen».

Es besteht die Nachfrage nach hochwertigen 3½ Wohnungen «Betreutes Wohnen».

Das heutige Zentrum besteht aus dem Haupthaus A mit den Zimmern, Gastronomie, Wäscherei und Fitnessstudio sowie den zwei angebundenen Häusern B und C mit 1½ und 2½ Zimmerwohnungen.

Im Jahre 2015 wurde die Liegenschaft Boner gekauft. Im Juni 2021 wurde der Umzonung der Parzelle 110 in eine öffentliche Zone in einer Volksabstimmung zugestimmt. Auf dieser Basis soll ein weiterer Ergänzungsbau auf dem neuen Parzellenstück geplant werden. Derzeit ist das Chalet Boner im «Kulturgüterinventar der Landschaft Davos» als erhaltenswert eingeschätzt, der dazugehörige Park auf derselben Parzelle sogar als schützenswert. Im Rahmen der erfolgten Umzonung wurde geklärt, dass eine Entlassung aus dem Inventar und ein einhergehender Abbruch bedingen, dass Ersatzbauten erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen müssen. Der geplante Projektwettbewerb soll dieser Anforderung Rechnung tragen.

5.4 Bisherige Untersuchung

Machbarkeitsstudie / Gastronomiekonzept

Die Auftraggeberin hat als Basis für den selektiven Wettbewerb und zur Auslotung der räumlichen Verträglichkeit das Architekturbüro RINCKER mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Machbarkeitsstudie wird den Teilnehmenden zur Information zur Verfügung gestellt und hat orientierenden Charakter. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch die Fragestellung der Gastronomie, insbesondere der idealen Positionierung des zu erneuernden Bistros und logistische Anbindung an die Hauptküche als ergänzende Studie der Firma GaPlan in Auftrag gegeben. Basierend auf den Erkenntnissen der Studie hat sich die Bauherrschaft dafür entschieden, das Bistro weiterhin auf Niveau Obere Strasse zu belassen und die Produktionsküche am bestehenden Standort entsprechend den neuen Bedürfnissen zu erweitern.

5.5 Aufgabenstellung & Zielsetzung

Es gilt, Lösungen aufzuzeigen, in welchem Masse eine Erweiterung städtebaulich auf dem Areal eingefügt werden kann, ohne zu sehr die Qualität der bestehenden Wohnungen/Zimmer einzuschränken. Es ist besonders auf die Anbindung an das bestehende Haupthaus zu achten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat sich gezeigt, dass als zentrale Andockstelle ein neuer Knotenpunkt an der Stelle des heutigen Bistros geschaffen werden soll. Dieser Knotenpunkt bietet auf Niveau Obere Strasse einen neuen Eingangsbereich als zentraler Verbindungspunkt zwischen allen Zentrumsbauten. Als operative logistische Verteilebene zwischen Haus A und Haus D (Neubau) ist das 2. Untergeschoss zu nutzen. Im Knotenpunkt sind zudem die halböffentlichen Nutzungen wie Bistro mit Terrasse, Fitnessbereich und Coiffeur positioniert, mit direkter Anbindung über eine Passerelle zur Platzstrasse.

Die vorzusehenden Wohnungen sind als 3,5 Zimmer Wohnungen zu konzipieren. Eine hohe räumliche Qualität als auch ein bewusster Umgang mit Aussicht und Besonnung soll dem gewünschten exklusiven Charakter Rechnung tragen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat sich gezeigt, dass eine Anzahl von 20 Wohnungen verträglich und somit auch gewünscht ist. Ergänzend dazu sollen mind. 5 Studios mit kleiner Küche angeboten werden.

Der stark abfallende Geländeverlauf soll dazu genutzt werden, eine ausreichende Anzahl an geschützten Parkplätzen zur Verfügung zu stellen. Um einem Engpass an Parkplätzen vorzubeugen, sind 2 Untergeschosse für eine Tiefgarage vorzusehen.

Eine unterirdische Anbindung von Haus D an die bestehende Passerelle zwischen Haus A und Promenade ist zwingend einzuplanen.

5.6 Standort

Davos befindet sich auf 1560 m ü. NN in der Region Prättigau/Davos des Kantons Graubünden.

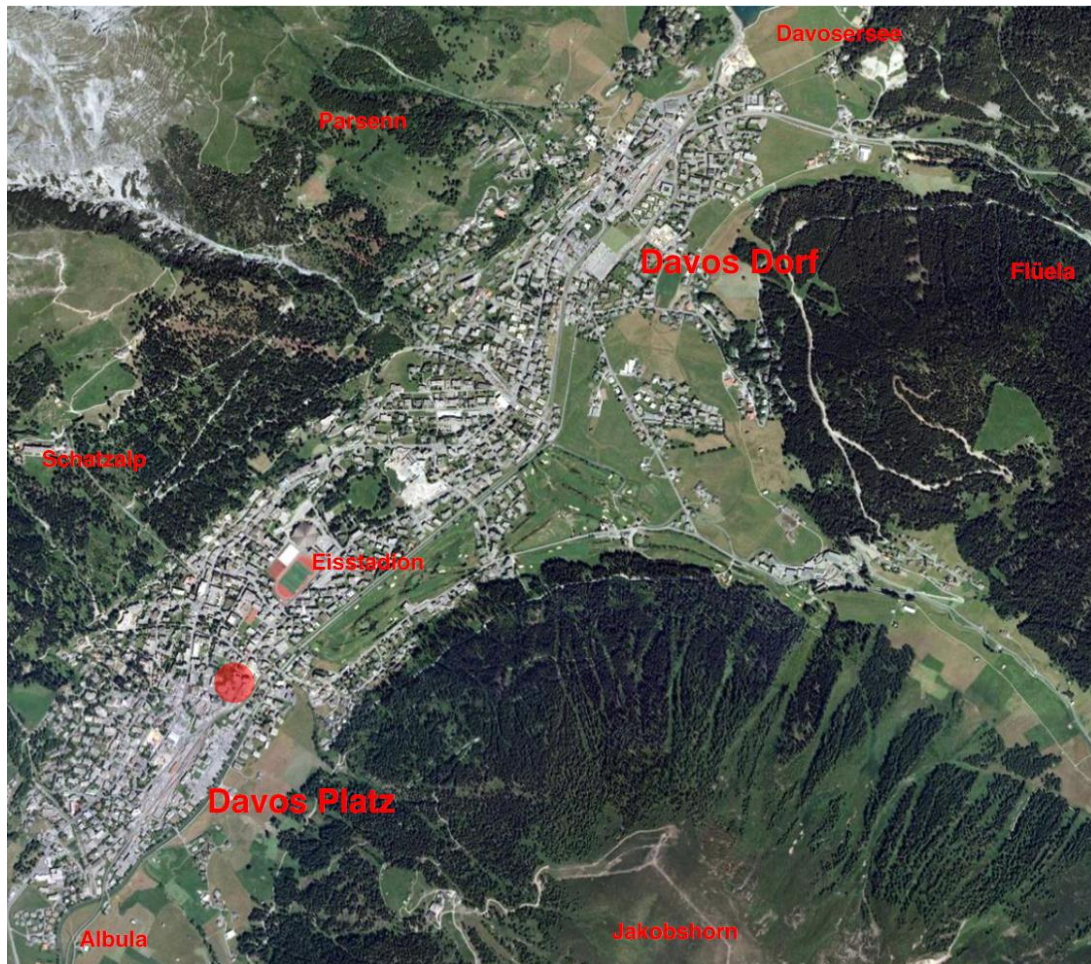


Abbildung 1: Lage und Umgebung

5.7 Liegenschaft und Kataster

Kataster-Nr. 110/111
Platzstrasse 6
7270 Davos Platz

5.8 Wettbewerbs- und Betrachtungsperimeter

Der Wettbewerbsperimeter unterteilt sich in einen "Neubaubereich" (rot durchgezogene Linie) und einen Umbaubereich im Bestandsgebäude (rot gestrichelte Linie). Das Raumprogramm der Auslobung ist innerhalb des Bearbeitungsperimeters nachzuweisen. Daneben besteht die Möglichkeit im Betrachtungsperimeter (grün umrandet) ergänzende Bauten und Nutzungen vorzuschlagen.

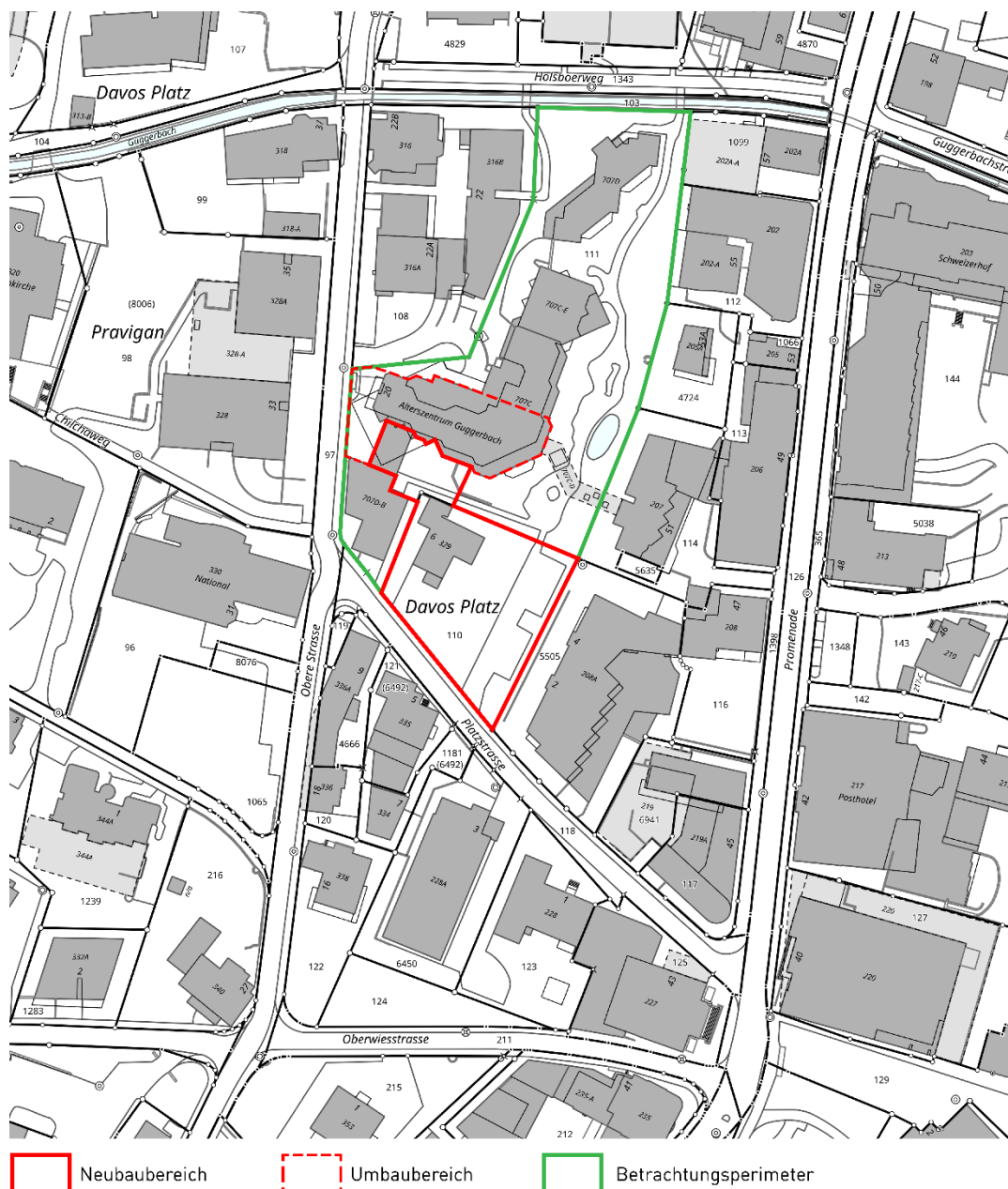


Abbildung 2: Wettbewerbs- und Betrachtungsperimeter

5.9 Angaben zu Grundstück und Bestandsbebauung

Das Grundstück hat eine starke Hanglage und verläuft zwischen 1574 m und 1564 m ü. NN. Dies bedeutet, dass das heutige Eingangsgeschoss auf der oberen Ebene liegt und darunter 3 Untergeschosse im Haus A mit Tageslicht und teilweise Zugang zum Aussenraum gibt. Das Haus C ist über das 2. Untergeschoss mit dem Aussenraum verbunden.



Abbildung 3: Gliederung Grundstück

5.10 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Sämtliche relevanten, baurechtlichen Grundlagen werden im Wettbewerb zur Verfügung gestellt.

6 Raumprogramm

Zusammenfassung des Raumprogramms Neubau & Knotenpunkt

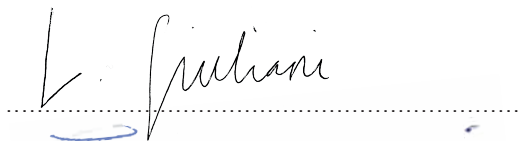
	Nutzungsbereich	Nutzfläche
1	Wohnen	2'371 m ²
2	Bistro & Begegnungsräume	237 m ²
3	Fitnessbereich	206 m ²
4	weitere Betriebsräume	60 m ²
5	Aussenbereich mit Infrastruktur	45 m ²
6	Einstellhalle	## PP
	Summe Nutzflächen Neubau & Knotenpunkt (Netto)	2'919 m ²
	Konstruktions-/Verkehrs- und Funktionsflächen Neubau	1'043 m ²
	Summe Geschossfläche Neubau & Knotenpunkt	3'962 m²

7 Genehmigung

Das vorliegende Präqualifikationsprogramm (Kapitel 1-4) wurde durch die Auftraggeberin und das Preisgericht am 24.01.2022 genehmigt.

Das Programm wurde der Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge SIA 142/143 zur Begutachtung vorgelegt. Das Ergebnis der Konformitätsprüfung zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009 wird nachpubliziert. Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

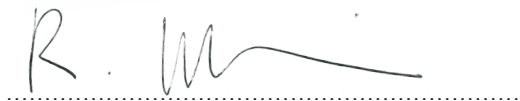
Lorenzo Giuliani



Cornelia Deragisch



Prof. Robert Albertin



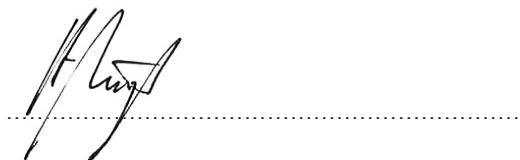
Peggy Liechti



Chasper Schmidlin (Ersatz)



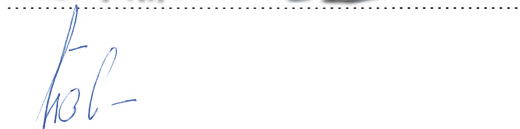
Hansjörg Künzli



Daniela Ambühl-Losa



Urs Tobler



Georg Fritschi (Ersatz)

