

Modernisierung «Kirchzelg» Wettingen, St. Bernhardstrasse 38

Submission von Generalplanerleistungsofferten im selektiven Verfahren
Programm Präqualifikation (1. Phase)

Auftraggeberin

arwo Stiftung
St. Bernhardstrasse 38
5430 Wettingen

Verfasserin

Markstein AG
Haselstrasse 16
5401 Baden

Projekt

Modernisierung «Kirchzelg»
Parzelle 5584
St. Bernhardstrasse 38
5430 Wettingen

30. März 2022



Markstein AG
Haselstrasse 16
5401 Baden
+41 (0) 56 203 50 00
baden@markstein.ch

Markstein AG Zürich
Löwenstrasse 40
8001 Zürich
+41 (0) 43 810 90 10
zuerich@markstein.ch

www.markstein.ch

Immobilien.
Unsere Kompetenz.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Die arwo Stiftung	4
1.2	Heute	6
1.3	Ausgangslage	8
1.4	Machbarkeitsstudie	9
1.5	Kantonale Richtlinien für Infrastrukturvorhaben	9
1.6	Verfahren	9
1.7	Leistungsumfang	9
1.8	Ziel des Verfahrens	10
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	11
2.1	Auftraggeberin	11
2.2	Verfahrensvertretung	11
2.3	Bewertungsgremium	11
2.4	Beschaffungsform, Verfahrensart und Anonymität	12
2.5	Teilnahmebedingungen	12
2.6	Weitergabe von Informationen und Daten	13
2.7	Entschädigung	13
2.8	Urheberrecht	13
2.9	Abbruch / Wiederholung des Verfahrens	13
2.10	Vergabeentscheid und Rechtsmittel	13
2.11	Anwendbares Recht / Gerichtsstand	13
2.12	Publikation Zuschlag	13
3	Bestimmungen zur Präqualifikation (1. Phase)	14
3.1	Termine	14
3.2	Eingabe und Offertöffnung	14
3.3	Fragenbeantwortung	14
3.4	Abgegebene Unterlagen	14
3.5	Einzureichende Unterlagen	15
3.6	Zulassungskriterien	16
3.7	Eignungskriterien	17
3.8	Anerkennung Programm und Entscheidungen	18
3.9	Verbindlichkeit zur Teilnahme an 2. Phase	18
4	Bestimmungen zur Submission (2. Phase) provisorisch	19
4.1	Termine	19
4.2	Anforderungen an die Generalplaner und Subplaner	19
4.3	Leistungsumfang	20
4.4	Honorierungsmodell	20
4.5	Abgegebene Unterlagen	22
4.6	Einzureichende Unterlagen	22

4.7	Raumprogramm 1. & 2. OG Hauptgebäude	23
4.8	Zuschlagskriterien	23
5	Aufgabenstellung	24
5.1	Bearbeitungsperimeter	24
5.2	Modernisierungskonzept	24
5.3	Raumprogramm	25
5.4	Energetische Anforderungen	30
5.5	Anmeldung Infrastrukturvorhaben beim Kanton Aargau	30
5.6	Projektorganisation	31
5.7	Termine Planung und Realisierung	31
5.8	Etappierung	31
5.9	Provisorium	32
5.10	Grobkostenschätzung	32
6	Genehmigung	33
7	Anhang	34
7.1	Raumprogramm (provisorisch, Stand 26.03.2021)	34

1 Einleitung

1.1 Die arwo Stiftung

1.1.1 Leben - ganz normal

Die arwo Stiftung fördert und verwirklicht die Integration von Menschen mit einer Beeinträchtigung in den Berufsalltag sowie in das gesellschaftliche und kulturelle Leben. Ursprünglich stand „arwo“ für Arbeiten und Wohnen.



Quelle: www.arwo.ch, 21.05.2013

1.1.2 Die Organisation

Im Herbst 1974 nahmen drei Mitarbeitende und 11 Menschen mit Beeinträchtigung die Arbeit im neuen Arbeitszentrum Wettingen (AZW) auf. In der Zwischenzeit sind weitere Werkstatt-Standorte in und um Wettingen dazugekommen und entsprechend gross ist die Vielfalt der verschiedenen Arbeitsplätze.

Die mittlerweile in arwo Stiftung umbenannte Institution beschäftigt heute rund 276 erwachsene Menschen mit kognitiver oder mehrfacher Beeinträchtigung an geschützten Arbeits- und Beschäftigungsplätzen. Zudem bietet die arwo im Bereich Wohnen 122 Wohnplätze in sehr differenzierten Wohnformen inklusive Begleitung in allen Lebenslagen für Menschen mit einer Beeinträchtigung. Betreut und angeleitet werden sie von 252 Angestellten. Damit ist die arwo Stiftung zum grössten Arbeitgeber in Wettingen geworden und eine der führenden Sozialinstitutionen im Aargau.

1.1.3 Das Leitbild

Dafür sind wir da

Wir sind da für das Wohl von erwachsenen Menschen mit besonderen Arbeits-, Begleit- und Wohnbedürfnissen.

Wer wir sind und was wir tun

Wir sind eine soziale Unternehmung, gegründet 1973 in Wettingen, verankert in der Region Baden-Wettingen.

Wir bieten geschützte, vielfältige Arbeits-, Beschäftigungs- und Ausbildungsplätze an.

Wir bieten Wohnplätze in differenzierten Wohnformen an.

Wir positionieren uns als innovativer Betrieb mit diversifiziertem Produktions- und Dienstleistungs-Angebot.

Wir gewährleisten unseren Klienten eine hohe Lebensqualität und garantieren eine situationsgerechte, den individuellen Erfordernissen und den betrieblichen Möglichkeiten angepasste Begleitung in allen Lebenslagen.

Wir setzen hohe Standards

Wir sind eine durch die öffentliche Hand beauftragte soziale Unternehmung mit entsprechenden Verpflichtungen.

Wir arbeiten effizient nach wirtschaftlichen Kriterien.

Wir setzen hohe Standards in Bezug auf Wohlbefinden, Qualität, Sicherheit, Umweltschutz und Nachhaltigkeit.

Zu diesen Werten stehen wir

Jeder Mensch trägt Eigenverantwortung und istentwicklungsfähig. Wir unterstützen mit unserer sozialpädagogischen Arbeit unsere Klienten in diesen Prozessen zu einer ganzheitlichen Lebensgestaltung.

Wir orientieren uns beim Umgang mit unseren Klienten am humanistischen Menschenbild und am gesetzlich verankerten Anspruch auf Gleichstellung.

Wir verpflichten uns zur Einhaltung der drei zentralen Werte: Wertschätzung, Respekt, Vertrauen.

Wir arbeiten zum Wohle unserer Klienten

Wir erfüllen unsere Aufgabe verantwortungsbewusst und engagiert und stellen uns den Herausforderungen zum Wohle unserer Klienten.

Wir leben einen zielorientierten und partizipativen Führungsstil, basierend auf unseren Führungsgrundsätzen.

Wir bilden uns kontinuierlich weiter und gewährleisten damit die Entwicklung unserer persönlichen und fachlichen Kompetenzen.

Wir prüfen Trends, Entwicklungen und Technologien und setzen daraus gewonnene Erkenntnisse in die praktische Arbeit um.

Unsere Partner sind uns wichtig

Wir pflegen vertrauensvolle und transparente Beziehungen zu unseren Partnern wie Eltern, Angehörige, gesetzliche Vertreter, Auftraggeber, Behörden und Institutionen.

Wir legen grossen Wert auf klare, zielgerichtete Informationen und den Miteinbezug unserer Partner.

Wir unterhalten Beziehungen zu Netzwerken, um eine aktive Präsenz nach aussen, und somit die Interessensvertretung von Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung, sicherzustellen.

1.2 Heute

1.2.1 Wohnen

Am Standort St. Bernhardstrasse leben 54 Menschen mit unterschiedlich schweren Beeinträchtigungen in vier durchmischten Gruppen. Zudem steht ein Gästebett für Entlastungsaufenthalte zur Verfügung.

Der Bedarf an Begleitung und Unterstützung der Bewohner ist sehr individuell. Er reicht von einer verbalen Begleitung, über eine Teilunterstützung bis hin zur stellvertretenden Übernahme von Tätigkeiten und Aufgaben in allen pflegerischen und lebenspraktischen Bereichen. Unabhängig vom Umfang bleibt das Hauptziel eine gelingende Teilhabe und, dass die Bewohner ihr Leben möglichst selbstbestimmt, eigenverantwortlich und selbstständig gestalten können.

Das Zusammenleben in einer Gruppe ist für die Bewohner auch anspruchsvoll. Neben der individuellen Begleitung der Bewohner ist daher das gemeinschaftliche Zusammenleben ein wichtiges Thema im Alltag. Ein grosses Anliegen ist es, eine freundliche und familiäre Atmosphäre zu schaffen, in der sich alle Bewohner wohl und zu Hause fühlen können.

Die Begleitung der Bewohner ist während 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr gewährleistet. Die Gruppen werden im Alltag durch interne Dienstleister, wie den Gesundheitsdienst, die Linerie, den Hausdienst, die Hauswartung und die Küche unterstützt.

1.2.2 Arbeiten

Die arwo Stiftung hat einen sozial- und arbeitsagogischen Auftrag, keinen therapeutischen. Die Angestellten unterstützen die Klienten in ihrer persönlichen Alltagsbewältigung und -gestaltung. Geschützte Arbeit oder Beschäftigung bietet den Klienten eine überblickbare Tagesstruktur mit regelmässig wiederkehrenden Abläufen, die Halt gibt und bereichert. Die Herstellung eines Produktes oder die Mitarbeit an einem Produkt, das verkauft werden kann, vermittelt die Gewissheit einer sinnvollen Tätigkeit.

Für gewöhnlich stehen in einem Unternehmen betriebswirtschaftliche Überlegungen an erster Stelle. Nicht so in der arwo. Zwar darf die Wirtschaftlichkeit nie aus den Augen verloren gehen. Doch in erster Linie haben alle Werkstätten den Auftrag, einen möglichst hohen Nutzen für die Klienten zu bieten. Sie stellen sicher, dass geschützte Arbeits- und Beschäftigungsplätze in genügender Anzahl angeboten werden können, die agogisch betreut werden.

Die Vielfalt der Werkstätten sowie Abteilungen ist gross und so findet jeder Klient einen Arbeitsplatz, der seinen Fähigkeiten und Möglichkeiten entspricht. Ausgebildete Arbeitsagogen unterstützen und fördern am Arbeitsplatz jeden Einzelnen nach seinen individuellen Möglichkeiten.

Die arwo Stiftung will den Klienten Arbeits- und Wohnplätze anbieten, in denen sie einerseits ihre Fähigkeiten und Ressourcen einbringen und umsetzen können. Eine möglichst grosse Selbstständigkeit und die damit verbundene Eigenverantwortung ist neben der gesellschaftlichen Integration als eine Hauptaufgabe der sozial- und arbeitsagogischen Arbeit zu verstehen. Andererseits sollen die Klienten auch die Unterstützung und Begleitung in individuellem Umfang bekommen, die sie für eine erfüllte Lebensgestaltung brauchen. Entsprechend gross und vielfältig ist das Angebot der arwo Stiftung im Arbeits- und Wohnbereich.

Die arwo Stiftung erfüllt ihre Aufgaben nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und Überlegungen. Das Personal im Arbeits- und Wohnbereich verfügt über die fachlichen und menschlichen Voraussetzungen, die für die Erfüllung ihrer anspruchsvollen Tätigkeit notwendig sind.

1.2.3 Produktionsleistungen für Dritte

In eigenen Produktionsbetrieben und Werkstätten bietet die arwo Stiftung geschützte Arbeitsplätze und Beschäftigungsplätze für Menschen mit einer Beeinträchtigung. Sie produzieren dort qualitativ hochstehende Dienstleistungen und Produkte zu marktgerechten Preisen.

Aufträge an die arwo Stiftung zu vergeben, bedeutet keineswegs, Abstriche in Qualität und Leistungen zu akzeptieren. Einen sozialen Mehrwert für Unternehmen, Kunden und Mitarbeitenden erhalten potentielle Auftraggeber zusätzlich.

Als Unternehmen mit sozialem Auftrag ist die arwo Stiftung eine Non Profit-Organisation. Sie führt daher ihre Produktionsbetriebe nicht gewinnorientiert, jedoch konsequent nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Unternehmerisches Denken auf allen Stufen gehört ebenso zur Betriebsphilosophie wie die arbeitsagogische Qualität in der Betreuung.

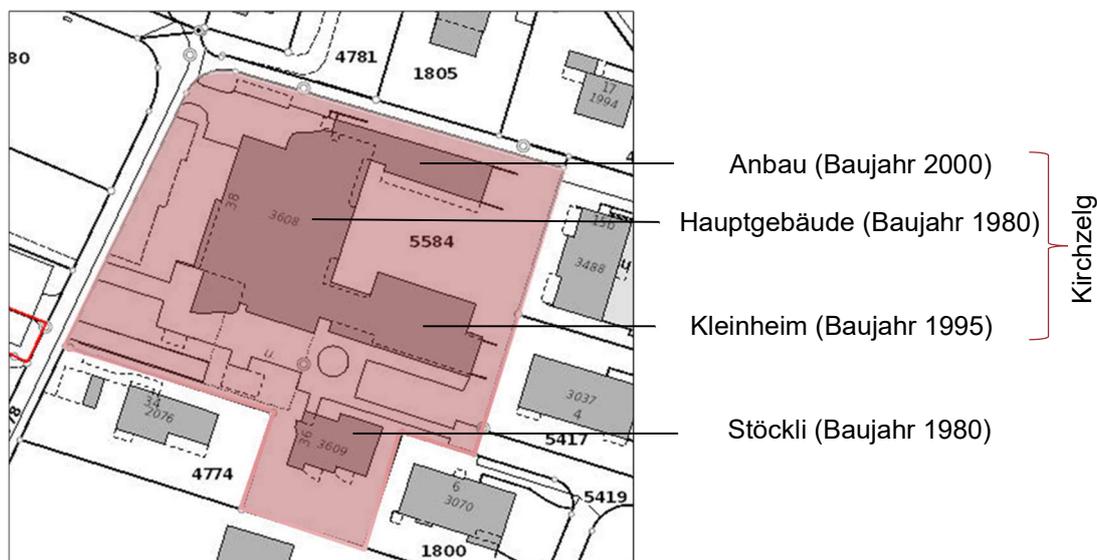
Produktinnovation und aktive Präsenz an der Verkaufsfront sind stetige Herausforderungen aller Führungsverantwortlichen wie auch der Mitarbeitenden. Dabei gilt es immer wieder auf die Mitarbeit der Klienten im Produktionsprozess hinzuweisen. Die damit verbundenen positiven Emotionen sind als Mehrwert an Produkte und Dienstleistungen geknüpft.

1.2.4 Zielgruppen

- Primär geistige und körperliche Beeinträchtigung ab 18 Jahren
- IV-Rentenanspruch (zwingend)
- Wohnsitz vorwiegend im Kanton Aargau

1.3 Ausgangslage

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 5584 in Wettingen mit Gebäuden verschiedenen Alters, wie nachfolgende Darstellung zeigt:



Markstein AG, 21.03.2021

Der Gebäudekomplex «Kirchzelg» setzt sich aus den Gebäudeteilen Anbau, Hauptgebäude und Kleinheim zusammen. Das «Stöckli» wird für die vorliegende Projektdefinition als separates Gebäude definiert.

Das «Hauptgebäude» wurde 1980 zusammen mit dem «Stöckli» (ehemalige Heimleiterwohnung mit zwei Studios für Angestellte) realisiert und 1995 mit dem «Kleinheim» sowie 2000 mit dem «Anbau» erweitert.

Die aktuelle Raumeinteilung bzw. Gebäudestruktur im «Kirchzelg» und im «Stöckli» erfüllt, vor allem im Bereich der Wohngruppen, die heutigen Anforderungen nicht mehr. Nebst der Veränderung der inneren Grundrissorganisation hat die arwo Stiftung Bedarf an zusätzlichen Flächen. Ausserdem besteht aus haustechnischer und energetischer Sicht zwingend Handlungsbedarf.

Der Standort «Kirchzelg» soll modernisiert werden, um den heutigen bzw. zukünftigen Wohn- und Betreuungsformen gerecht zu werden und als Institution langfristig am Markt für Kunden und Angestellte interessant und konkurrenzfähig zu bleiben.

Um personelle Ressourcen bündeln zu können und Abläufe zu vereinfachen, soll die heute im «Stöckli» untergebrachte Wohngruppe in das Hauptgebäude «Kirchzelg» integriert werden.

Der Standort St. Bernhardstrasse verfügt nach der Modernisierung über gleich viele Wohnplätze wie bisher, hat die nicht im direkten Zusammenhang mit der Betreuung der Bewohner stehenden Verwaltungsräume ausgegliedert, die nötigen Flächen für die Tagesstrukturen geschaffen, die Infrastrukturflächen auf die benötigte Grösse ausgebaut und mit der Sanierung der Gebäudehülle und Haustechnik das Gebäude für die nächsten 30 Jahre vorbereitet.

1.4 Machbarkeitsstudie

Grundlage für das angestrebte Beschaffungsverfahren ist die Machbarkeitsstudie der 5 Architekten AG. Sie hat gezeigt, dass das zukünftige Raumprogramm im bestehenden Planungssperimeter untergebracht werden kann.

1.5 Kantonale Richtlinien für Infrastrukturvorhaben

Sowohl beim Umbau- als auch beim An-/Neubauteil sind die «Richtlinien für Infrastrukturvorhaben der anerkannten Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen», gültig ab 1. Januar 2020, vom Aarg. Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten, einzuhalten.

Auszug aus dieser Richtlinie (Ziff. 1.2):

Insbesondere sind die folgenden Rahmenanforderungen für die von Kanton und Gemeinden nach Betreuungsgesetz über die Leistungspauschalen finanzierten und somit subventionierten Bauten für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen zu berücksichtigen (vgl. § 19 Betreuungsverordnung):

- Geeigneter Standort bezüglich Anschluss an den öffentlichen Verkehr und der Möglichkeit zur Integration, Partizipation und Teilhabe der betroffenen Menschen
- Berücksichtigung der Anliegen von Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen, insbesondere bezüglich Sicherheit, Intimsphäre, räumliche Orientierung usw.
- Einbezug der betroffenen Menschen in die Planung
- Flexibilität, Reaktionsmöglichkeit auf sich verändernde Bedürfnisse, Spielraum für unterschiedliche Konzepte
- Kostengünstiges Bauen in Bezug auf Erstellung, Unterhalt und Betrieb
- Rationelle Konstruktionssysteme
- Berücksichtigung ökologischer Grundsätze, Verwendung von ungiftigen, unterhalts- und reparaturfreundlichen, natürlichen und umweltschonend entsorgbaren Materialien
- Sparsamer Einsatz von Energie (weitere Ausführungen siehe unten)
- Berücksichtigung der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" (weitere Ausführungen siehe unten)

1.6 Verfahren

Das Verfahren untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 sowie dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 23. März 2021 und wird im selektiven Verfahren (Art. 19 IVöB) ausgeschrieben. In der Präqualifikation werden drei bis sechs Teams ausgewählt. Diese werden eingeladen, in einer zweiten Phase eine Honorarofferte mit einer objektbezogenen Aufgabenstellung (Aufgabenanalyse mit Skizzenkonkurrenz) einzureichen.

1.7 Leistungsumfang

Im Rahmen dieses lösungs- und leistungsorientierten Verfahrens soll die Projektierung ab Phase 31 „Vorprojekt“, die Ausschreibung und die Realisierung bis Phase 53 „Inbetriebnahme, Abschluss“ einem zu bestimmenden Architekturbüro, in der Funktion des Generalplaners, mit Subplanern übertragen werden.

1.8 Ziel des Verfahrens

Gesucht ist ein Generalplanerteam, welches für die Modernisierung „Kirchzelg“ beauftragt wird.

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die
arwo Stiftung
St. Bernhardstrasse 38
5430 Wettingen

2.2 Verfahrensvertretung

Die Auftraggeberin wird im Verfahren wie folgt vertreten

Markstein AG, Haselstrasse 16, 5401 Baden
Telefon Zentrale 056 203 50 00

Kontaktperson:
Stephan Grylka
stephan.grylka@markstein.ch
Telefon direkt 056 203 50 32
Mobile 079 435 60 34

Öffnungszeiten Empfang:
Montag bis Donnerstag 07.30 bis 12.00 h und 13.30 bis 17.30 h
Freitag 07.30 bis 12.00 h und 13.30 bis 17.00 h

2.3 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium bewertet in der 1. Phase die Anträge auf Teilnahme für die Angebotseingabe anhand der Zulassungs- und Eignungskriterien sowie in der 2. Phase die eingereichten Honorarofferten mit Lösungsvorschlägen und Aufgabenanalysen anhand der vorgegebenen und gewichteten Zuschlagskriterien.

Abschliessend formuliert es die Vergabeempfehlung zuhanden des Stiftungsrats. Es sind keine öffentlichen Beurteilungen vorgesehen.

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder:

- **André Crelier** arwo Stiftung, Vizepräsident Stiftungsrat
- **Hans Jürg Etter** BEM Architekten AG,
Dipl. Architekt ETH SIA SWB
- **Cordula von Holzen** erp Architekten AG,
Dipl. Architektin FH
- **Federico Hürsch** arwo Stiftung, Präsident Stiftungsrat
- **Roland Meier (Vorsitz)** arwo Stiftung, Geschäftsführer

- **Daniel Hüsser** arwo Stiftung, Bereichsleiter Finanzen + Infrastruktur
- **Marija Pranjic** arwo Stiftung, Bereichsleiterin Wohnen

Organisation:

- **Stephan Grylka** Markstein AG, Projektleiter Bautreuhand
Dipl. Architekt ETH SIA
Dipl. Immobilientreuhänder

Das Bewertungsgremium behält sich vor, bei Bedarf zusätzliche Sach- und Fachexperten beizuziehen.

2.4 Beschaffungsform, Verfahrensart und Anonymität

Die Auftraggeberin führt zur Beschaffung von Planungs- und Realisierungsleistungen ein selektives Verfahren durch. Im Rahmen der Präqualifikation (1. Phase) bewerben sich die Generalplaner um Teilnahme an der Submission. Anschliessend werden mindestens drei, maximal sechs Generalplanerteams zur Einreichung einer Honorarofferte mit Aufgabenanalyse und Grundrissvorschlag für das Wohnheim (2. Phase) ausgewählt. Abweichungen der Teilnehmerzahl für die 2. Phase liegen im Ermessen des Bewertungsgremiums.

Es gelten die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 (Stand 1. Juli 2021) sowie die Bestimmungen des Dekrets über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 23. März 2021 (Stand 1. Juli 2021) des Kantons Aargau. Das Verfahren ist dem Staatsvertragsbereich unterstellt, wodurch die zusätzlichen Bestimmungen des Gatt/WTO-Übereinkommens zur Anwendung kommen.

Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Die Angebotsunterlagen sind ebenfalls in Deutsch einzureichen.

Die Beurteilung der Grundrissvorschläge und Auftragsanalysen wird anonym durchgeführt. Das Honorarangebot muss somit im Verfasserouvert eingereicht werden.

2.5 Teilnahmebedingungen

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren steht allen Architekturteams mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesen, soweit dieser Staat gegenrecht gewährt, offen.

Anbieter, welche mit Mitgliedern des Bewertungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen, sind nicht zugelassen. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

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

Die 5 Architekten AG, welche die Machbarkeitsstudie erarbeitet hat, wird nicht am Beschaffungsverfahren teilnehmen.

2.6 Weitergabe von Informationen und Daten

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem Beschaffungsverfahren abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Auftraggeberin nicht erlaubt. Die Nichteinhaltung hat den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

2.7 Entschädigung

Für das Einreichen einer Bewerbung (1. Phase) werden keine Entschädigungen ausgerichtet. Alle vollständig und termingerecht eingereichten Angebote der 2. Phase werden mit pauschal CHF 10'000 (inkl. MWST) pro selektioniertem Team entschädigt. Spesen und Versandkosten werden nicht erstattet.

2.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht am planerischen Inhalt der Angebote zum Generalplanerwahlverfahren verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit den Entschädigungen vergüteten Beiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das gegenseitige Einverständnis zur Veröffentlichung der Beiträge, wobei die Auftraggeberin und die Projektverfasser stets zu nennen sind.

2.9 Abbruch / Wiederholung des Verfahrens

Die Auftraggeberin kann das Verfahren aus wichtigen Gründen jederzeit entschädigungslos abbrechen oder wiederholen (Art. 43 IVöB).

2.10 Vergabeentscheid und Rechtsmittel

Gegen die Entscheidungen der Auftraggeberin kann innert 20 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau schriftlich Beschwerde erhoben werden. Beschwerden haben eine Begründung und einen Antrag zu enthalten.

2.11 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Auf dieses Verfahren ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Als Gerichtsstand wird das zuständige ordentliche Gericht in Baden bestimmt.

2.12 Publikation Zuschlag

Der Zuschlag der Phase 2 wird auf Simap publiziert.

3 Bestimmungen zur Präqualifikation (1. Phase)

3.1 Termine

Für das Präqualifikationsverfahren sind folgende Termine vorgesehen:

- Publikation auf www.simap.ch KW 13 (28. März - 1. April 2022)
- Einreichung der Teilnehmeranträge Montag, 9. Mai 2022
- Empfehlung des Bewertungsgremiums KW 22 (30. Mai - 3. Juni 2022)
- Bekanntgabe der Resultate 1. Phase Präqualifikation KW 23 (6. - 10. Juni 2022)

Allfällige Terminverschiebungen insbesondere infolge Rechtsmittelverfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten; diese werden jedoch rechtzeitig durch die Verfahrensvertretung bekannt gegeben.

3.2 Eingabe und Offertöffnung

Die gewünschten Bewerbungsunterlagen sind verschlossen und versehen mit dem Vermerk „Präqualifikation Modernisierung Kirchzelg“ **bis spätestens Montag, 9. Mai 2022, 16.00 Uhr**, bei der Verfahrensvertretung gemäss Ziffer 2.2 einzureichen.

Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung nicht massgeblich. Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge werden nicht berücksichtigt und von der Bewertung ausgeschlossen.

Abgaben per E-Mail sind nicht zulässig.

Die Öffnung der Teilnahmeanträge ist nicht öffentlich.

3.3 Fragenbeantwortung

Im Rahmen der 1. Phase werden keine Auskünfte erteilt und keine Fragen beantwortet.

3.4 Abgegebene Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente zur Präqualifikation können ab Donnerstag, 31. März 2022, unter www.simap.ch heruntergeladen werden:

- [A] Programm Präqualifikation (1. Phase, pdf-Datei)
- [B] Eingabeformulare Präqualifikation (Word-Datei)
- [C] Selbstdeklaration über Solvenz und Arbeitsbedingungen (Word-Datei)
- [D] Übersichtspläne der Bestandesbauten (pdf-Dateien, Planscans)

Der Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Bei Problemen mit Herunterladen oder Öffnen der Dateien steht die Verfahrensvertretung gemäss Ziffer 2.2 zur Verfügung.

3.5 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen, bestehend aus folgenden Dokumenten, zu enthalten:

- (1) Vollständig ausgefülltes, rechtsgültig unterzeichnetes Eingabeformular [B] mit Nennung des vollständigen Planerteams:
 - Architekturbüro als Generalplaner
 - Baumanagementbüros
 - Bauingenieur
 - Landschaftsarchitekt
 - Elektroplaner
 - HLKK-Planer
 - Sanitärplaner
 - Fachkoordinator HLKKSE
 - Bauphysiker
 - Brandschutzplaner / Qualitätssicherung QSS2
- (2) Vollständig ausgefüllte, rechtsgültig unterzeichnete Selbstdeklaration [C]
- (3) Dokumentation der vier, im Eingabeformular genannten, ausgeführten oder geplanten Referenzobjekte des Architekturbüros/Generalplaners, mit möglichst vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität. Werden die Baumanagementleistungen nicht durch das Architekturbüro erbracht sondern einem Subplaner vergeben, sind drei Referenzobjekte des Architekturbüros und ein Referenzobjekt des Baumanagements einzureichen.
Darstellung: Ein A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt, farbig, ungefaltet, Querformat,.
- (4) Dokumentation eines im Eingabeformular genannten, ausgeführten oder geplanten Referenzobjekte des Landschaftsarchitekts, mit möglichst vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität.
Darstellung: Ein A3-Blatt, einseitig bedruckt, farbig, ungefaltet, Querformat,
- (5) Dokumentation eines im Eingabeformular genannten, ausgeführten oder geplanten Referenzobjekte des HLKK-Planers, mit möglichst vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität.
Darstellung: Ein A3-Blatt, einseitig bedruckt, farbig, ungefaltet, Querformat,

Die Unterlagen sind, falls vorgesehen, zu unterzeichnen und in zweifacher Ausführung auf Papier sowie digital im PDF-Format einzureichen. Bei Widersprüchen gilt die Papierversion. Sofern die freie Darstellung auf den Formularen nicht ausdrücklich erwähnt ist, sind die abgegebenen Formulare zu verwenden.

Die geforderten Unterlagen sind einzeln und nicht gebunden oder geheftet einzureichen. Zusätzliche und unaufgefordert eingereichte Unterlagen werden nicht bewertet.

Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig, Unkorrekte Angaben haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

3.6 Zulassungskriterien

Zur Zulassung der Teilnahmeanträge sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnete Selbstdeklaration über Solvenz und Arbeitsbedingungen
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Anträge auf Teilnahme (inkl. Selbstdeklaration) oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden von der Bewertung ausgeschlossen.

3.7 Eignungskriterien

Das Bewertungsgremium bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien:

Eignungskriterien Gewichtung mit Punkten	Erfüllung		
	voll	teils	nicht
Referenzobjekt 1 des Architekturbüros (Generalplaners)			
- Architektonische Qualität und Gesamtkonzeption	4	2	0
- Vergleichbare Komplexität und Aufgabenstellung	2	1	0
Referenzobjekt 2 des Architekturbüros (Generalplaners)			
- Architektonische Qualität und Gesamtkonzeption	4	2	0
- Vergleichbare Komplexität und Aufgabenstellung	2	1	0
Referenzobjekt 3 des Architekturbüros (Generalplaners)			
- Architektonische Qualität und Gesamtkonzeption	4	2	0
- Vergleichbare Komplexität und Aufgabenstellung	2	1	0
Referenzobjekt des Baumanagementbüros bzw. Referenzobjekt 4 des Architekturbüros (Generalplaners)			
- Architektonische Qualität und Gesamtkonzeption	4	2	0
- Vergleichbare Komplexität und Aufgabenstellung	2	1	0
Referenzobjekt des Landschaftsarchitekten			
- Qualität und Gesamtkonzeption	4	2	0
- Vergleichbare Komplexität und Aufgabenstellung	2	1	0
Referenzobjekt des HLKK-Planers			
- Qualität und Gesamtkonzeption	4	2	0
- Vergleichbare Komplexität und Aufgabenstellung	2	1	0
Zusammenarbeit Generalplanerteam			
- Die Büros Architektur und Baumanagement haben während den letzten 10 Jahren bereits mit dem Generalplaner zusammengearbeitet	2	1	0
- Die HLKK-Fachplanenden haben während in den letzten 10 Jahren bereits mit dem Generalplaner zusammengearbeitet	2	1	0
Maximalpunktzahl	40		

3.8 Anerkennung Programm und Entscheidungen

Die Bestimmungen dieses Programms sind für die Auftraggeberin, das Bewertungsgremium und die Anbieter verbindlich. Durch die Abgabe des Antrags auf Teilnahme am leistungsorientierten Beschaffungsverfahren erkennen alle Anbieter diese Grundlagen und die Entscheidung des Bewertungsgremiums in Ermessungsfragen an.

3.9 Verbindlichkeit zur Teilnahme an 2. Phase

Mit der Verfügung der 1. Phase wird ein schriftliches Bestätigungsschreiben aller, zur Teilnahme an der 2. Phase Eingeladenen eingefordert. Diese Bestätigung verpflichtet die Teilnehmenden der 2. Phase alle geforderten Unterlagen einzureichen.

Verzichtet ein Eingeladener auf die Teilnahme kann derjenige nachnominiert werden, welcher von den Nicht-Berücksichtigten die höchste Bewertung aus der 1. Phase aufweist.

4 Bestimmungen zur Submission (2. Phase) provisorisch

Hinweis: Dieses Kapitel wird für die 2. Phase (Einreichung der Leistungsofferten) ggfs. ergänzt und aktualisiert. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

4.1 Termine

Folgende Termine sind für die 2. Phase (Einreichung der Leistungsofferten) vorgesehen:

- | | |
|---|------------------------|
| – Abgabe der Unterlagen im Rahmen der Begehung des Areals | Mitte August 2022 |
| – Schriftlicher Eingang der Fragen | Anfangs September 2022 |
| – Schriftliche Beantwortung der Fragen | Mitte September 2022 |
| – Eingabe der / Unterlagen / Offerten | Ende November 2022 |
| – Vorprüfung / Entscheidung des Bewertungsgremiums | Ende Januar 2023 |
| – Versand der Zuschlagsverfügungen | Anfangs Februar 2023 |

Allfällige Terminverschiebungen insbesondere infolge Rechtsmittelverfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten; diese werden jedoch rechtzeitig durch die Verfahrensvertretung gemäss Ziffer 2.2 bekannt gegeben.

4.2 Anforderungen an die Generalplaner und Subplaner

Im Rahmen der Submission werden kompetente und leistungsfähige Generalplaner - inklusive der nachfolgend aufgeführten - Subplaner gesucht. Die einzelnen Fachplaner zeichnen sich durch ihr hohes fachliches Potential und durch ihre Erfahrung in der Planung und Realisierung von vergleichbaren Projekten aus. Der Generalplaner und seine Subplaner sind organisatorisch und wirtschaftlich in der Lage, die geforderten Leistungen im Rahmen der Bearbeitung und Ausführung der Modernisierung koordiniert erbringen zu können. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen. Unvollständige Teams werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Das Generalplanerteam setzt sich aus folgenden Fachdisziplinen (Minimalanforderung) zusammen:

- Architekt inkl. Baumanagement
- Bauingenieur
- Landschaftsarchitekt
- Elektroplaner
- HLKK-Planer
- Sanitär-Planer
- Fachkoordinator HLKKSE
- Bauphysiker
- Brandschutzplaner inkl. Qualitätssicherung QSS2

Die Mehrfachteilnahme des Generalplaners (Architekt / Baumanagement) ist ausgeschlossen. Mehrfachteilnahmen in den weiteren Fachbereichen sind zulässig. Fachplaner, die sich in mehreren Teams bewerben, tragen die alleinige Verantwortung für den Umgang mit Interessenkonflikten.

4.3 Leistungsumfang

Die Auftraggeberin wird (unter Vorbehalt der Vertragseinigung der Parteien sowie der erforderlichen Kreditgenehmigungen durch die zuständigen Instanzen) den Auftrag für die Projektierung ab Phase Vorprojekt bis zur Inbetriebnahme der Modernisierung an den für die Aufgabe am besten geeigneten Partner mit dem qualitativ besten Angebot vergeben. Für die Bearbeitung wird mit dem Generalplaner ein Planervertrag nach SIA 112 Leistungsmodell 2001, abgeschlossen.

Dem Generalplaner werden 100 % Teilleistungen nach SIA zugesprochen.

4.4 Honorierungsmodell

4.4.1 Architekt als Generalplaner / Baumanagement

Honorarberechnung gem. SIA 102/2014:

- Die aufwandbestimmenden Baukosten sind für die Offerte vorgegeben, diese gelten pauschal für die Leistungsphase 31 (Vorprojekt) und werden nicht rückwirkend angepasst.
- Das Honorar für die Phasen 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsphase), 4 (Ausschreibung) und 5 (Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme/Abschluss) wird auf Basis KV pauschalisiert, wobei BKP 4 (Umgebung) und das Mobiliar zu 50% berücksichtigt werden.
- Die Z-Werte, der Schwierigkeitsgrad (1.1), der Anpassungsfaktor (1.07, da teilweise Umbau) und der Faktor für Sonderleistungen (1.0) sind vorgegeben.
- Der Teamfaktor, der Stundensatz und der Zuschlag für die Generalplanerfunktion gemäss Angebot.

4.4.2 Bauingenieur

Honorarberechnung gem. SIA 103/2014:

- Die aufwandbestimmenden Baukosten sind für die Offerte vorgegeben, diese gelten pauschal für die Leistungsphase 31 (Vorprojekt) und werden nicht rückwirkend angepasst.
- Das Honorar für die Phasen 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsphase), 4 (Ausschreibung) und 5 (Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme/Abschluss) wird auf Basis KV pauschalisiert.
- Die Z-Werte und der Faktor für Sonderleistungen (1.0) sind vorgegeben.
- Der Teamfaktor, der Schwierigkeitsgrad, der Anpassungsfaktor und der Stundensatz gemäss Angebot.

4.4.3 Landschaftsarchitekt

Honorarberechnung gem. SIA 105/2014:

- Die aufwandbestimmenden Baukosten sind für die Offerte vorgegeben, diese gelten pauschal für die Leistungsphase 31 (Vorprojekt) und werden nicht rückwirkend angepasst.
- Das Honorar für die Phasen 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsphase), 4 (Ausschreibung) und 5 (Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme/Abschluss) wird auf Basis KV pauschalisiert.
- Die Z-Werte und der Faktor für Sonderleistungen (1.0) sind vorgegeben.
- Der Teamfaktor, der Schwierigkeitsgrad, der Anpassungsfaktor und der Stundensatz gemäss Angebot.

4.4.4 HLKKS- und Elektroplaner

Honorarberechnung gem. SIA 108/2014:

- Die aufwandbestimmenden Baukosten sind für die Offerte vorgegeben, diese gelten pauschal für die Leistungsphase 31 (Vorprojekt) und werden nicht rückwirkend angepasst.
- Das Honorar für die Phasen 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsphase), 4 (Ausschreibung) und 5 (Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme/Abschluss) wird auf Basis KV pauschalisiert.
- Die Z-Werte und der Faktor für Sonderleistungen (1.0) sind vorgegeben.
- Der Teamfaktor, der Schwierigkeitsgrad, der Anpassungsfaktor und der Stundensatz gemäss Angebot.
- Die Fachplanung Gebäudeautomation (MSRL-Planung) ist im angebotenen Stundensatz einzurechnen und wird somit nicht separat vergütet.
- Die Werkleitungs-/Retentions-Planung ist nicht im angebotenen Stundensatz einzurechnen (Planung durch Generalplaner oder Spezialisten nach Klärung der Aufgabe und nach vorgängiger Offertstellung).

4.4.5 Fachkoordinator HLKKE

Honorarangebot in Prozenten des HLKKE-Angebots.

Die Fachkoordination der Gebäudeinstallation umfasst die technische, räumliche und administrative Koordination als eine den Einzelfachgebieten übergeordnete Tätigkeit. Die Resultate müssen in geeigneter Form durch Pläne (Koordinationspläne), Schemas, Tabellen, Protokollen usw. erfasst und dokumentiert werden.

4.4.6 Bauphysiker

Pauschales Honorarangebot, aufgeteilt in die Leistungsphasen 31 (Vorprojekt), 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsverfahren), 41 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung). Gültig bis Bauvollendung, jedoch längstens bis Ende 2026.

Die Leistungen des Bauphysikers umfassen neben den klassischen bauphysischen Themen auch den Lärmschutz und die Raumakustik.

4.4.7 Brandschutzplaner inkl. Qualitätssicherung QSS2

Pauschales Honorarangebot, aufgeteilt in die Leistungsphasen 31 (Vorprojekt), 32 (Bauprojekt), 33 (Bewilligungsverfahren), 41 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung). Gültig bis Bauvollendung, jedoch längstens bis Ende 2026.

In die Phase 5 ist die Koordination, Planung, Durchführung und Protokollierung von behördlich notwendigen, integralen Tests einzurechnen, diese werden somit nicht separat vergütet.

Die Leistungen für die Qualitätssicherung QSS2 ist in die Offerte einzurechnen.

4.4.8 Spezialisten

Spezialisten sind Planer und Fachleute ausserhalb des GP-Teams (z.B. für Gastroplanung, Türfachplaner, Innenarchitekt, Signaletik, Geologie und Geometerwesen, Werkleitungs- und/oder Retentionsplanung usw.). Zwischen den Spezialisten und der Auftraggeberin bestehen direkte Vertragsverhältnisse, sie werden jedoch vom Generalplaner geführt. Sofern die entsprechenden Grenzwerte erreicht werden, sind die Leistungen der Spezialisten auch über das öffentliche Vergabeverfahren zu evaluieren und zu vergeben.

4.5 Abgegebene Unterlagen

Es werden in der zweiten Phase folgende Unterlagen abgegeben:

- Definitives Raumprogramm Phase 2
- Unterlagen digitale Gebäudeaufnahme im dwg- und pdf-Format
- Situationsplan M 1:500
- Machbarkeitsstudie «5 Architekten» Wettingen vom 04.10.2019
- Gebäudescreening BDS Safety Management AG Baden-Dättwil vom 12.06.2019
- Sanierungskonzept Gebäudetechnik und Gebäudehülle vom 11.10.2017
- BNO und BZO Gemeinde Wettingen
- Gutachten Statik / Erdbebensicherheit der Bestandesgebäude
- Formular für die Honorarofferte

4.6 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind in der zweiten Phase einzureichen:

- Grundrissvorschlag 1.OG und 2.OG des Hauptgebäudes mit einer möglichen Wohngruppenorganisation. Die Aufgabenstellung wird im Submissionsprogramm der zweiten Phase detailliert erläutert.
- Auftragsanalyse, max. 1 A2-Blatt, einseitig bedruckt, bestehend aus:
- Ausgefülltes Formular der Honorarofferte.

4.7 Raumprogramm 1. & 2. OG Hauptgebäude

Im 1. Und 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes sollen folgende Räume realisiert werden:

4 Wohngruppen (2 Geschosse mit je 2 Wohngruppen):				pro Wohngruppe	total	
C1.1 a	Einzelzimmer	6	15.0 m2	(+/-1.0 m2)	90.0 m2	360.0 m2
	Dusche/WC rollstuhlgängig	3	5.0 m2		15.0 m2	60.0 m2
	(pro zwei Zimmer eine Dusche, direkt von Zimmer/Vorraum zugänglich)					
C1.11	Reduit	3	4.0 m2		12.0 m2	48.0 m2
	(pro zwei Zimmer ein Reduit)					
	Garderobe / Eingangsbereich	1	15.0 m2	(+/-2.0 m2)	15.0 m2	60.0 m2
C1.2a	Wohnen / Essen	1	50.0 m2		50.0 m2	200.0 m2
	Küche	1	12.0 m2		12.0 m2	48.0 m2
Allgemeinräume pro Geschoss (2 Geschosse):				pro Geschoss	total	
C1.4	Teambüros	2	16.0 m2	(+/-2.0 m2)	32.0 m2	64.0 m2
C1.6	Dusche zu Teambüros	2	5.0 m2		10.0 m2	20.0 m2
E4.3	Personal-Toiletten	2	4.0 m2		8.0 m2	16.0 m2
E4.1	Team-Garderobe (Angestellte)	2	12.0 m2		24.0 m2	48.0 m2
C1.5	GrL-Büro	1	15.0 m2	(+/-1.0 m2)	15.0 m2	30.0 m2
C1.7	WC rollstuhlgängig	2	4.0 m2		8.0 m2	16.0 m2
C1.9	Pflegebad	2	17.0 m2		34.0 m2	68.0 m2
C1.12/13	Putzraum / Ausguss	1	14.0 m2		14.0 m2	28.0 m2

4.8 Zuschlagskriterien

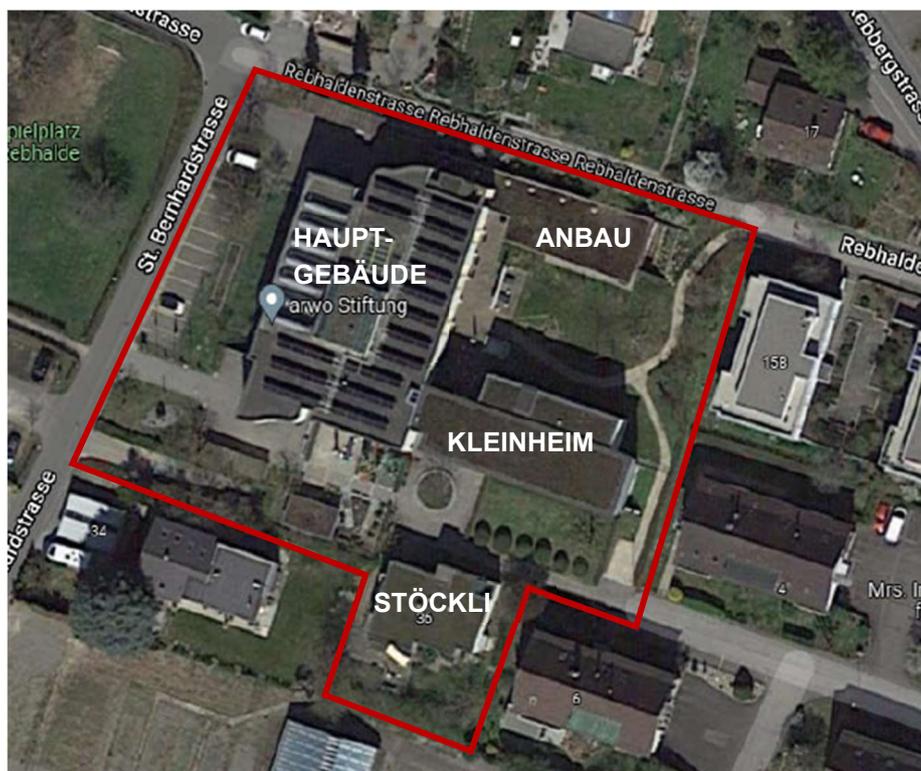
Das Bewertungsgremium bewertet die Offerten nach folgenden Kriterien:

– Grundrissvorschlag 1. & 2. OG Hauptgebäude	55 %
– Auftragsanalyse	15 %
– Honorarangebot	30 %

5 Aufgabenstellung

5.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 5584 mit den Gebäuden „Kirchzelg“ (Anbau, Hauptgebäude, Kleinheim) und „Stöckli“.



Markstein AG, 12. Januar 2022

Die Erstellung sowie der Betrieb eines Provisoriums ist nicht Bestandteil des Modernisierungsprojekts.

5.2 Modernisierungskonzept

Die Liegenschaft „Kirchzelg“ an der St. Bernhardstrasse 38 und das zugehörige Haus „Stöckli“ (St. Bernhardstrasse 36) sind in ihrer Technik und Grundstruktur über vierzig Jahre alt. Damals entsprach das Haus mit vielen Doppel- und einigen Einzelzimmern dem Zeitgeist und den Anforderungen der vielen jungen Bewohner in bester Art und Weise. Seither haben sich die Ansprüche an Wohnräume in der Gesamtgesellschaft und damit auch bei den Menschen mit Beeinträchtigung und ihren Angehörigen markant verändert. Einzelzimmer sind Standard. Gemäss Richtprogramm des Kantons ist eine Nasszelle pro vier Wohnplätze vorgeschrieben, was von vielen Angehörigen jedoch bereits als wenig einladend empfunden wird. Ziel ist die Berücksichtigung einer Nasszelle für zwei Wohnplätze. Die heutigen Räumlichkeiten sind von diesem Standard weit entfernt.

Es wird daher wohl unvermeidlich sein das bestehende Gebäude bis auf den Rohbau zurückzubauen, damit anschliessend eine zeitgemässe Erneuerung möglich ist.

Ein weiterer zentraler Faktor ist, dass nicht nur das Gebäude und die Technik bald vierzig Jahre älter geworden sind. Auch das Durchschnittsalter der Bewohner ist seither gestiegen und der Begleit- und Pflegeaufwand nimmt laufend zu. Diesbezüglich ist die veraltete Infrastruktur ein Hindernis in der effizienten und qualitativ hochstehenden Begleitung der Bewohner.

Mit der umfassenden Modernisierung der Liegenschaft sollen nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:

- Die Gebäude- und sonstige Infrastruktur wird modernisiert und für die nächsten Jahrzehnte bereitgestellt.
- Das Raumangebot und die -gestaltung werden auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen ausgerichtet.
- Der zunehmenden, teilhabebedingten Zusammenführung der Wohn- und Tagesstruktur bei älteren Bewohnern wird Rechnung getragen.
- Dem veränderten agogischen Auftrag, weg von der „Versorgung“ hin zur „Begleitung, Unterstützung, Kompetenzerweiterung“, wird im Gesamtkonzept der Liegenschaft Rechnung getragen.
- Die Wirtschaftlichkeit wird durch die gezielte Zusammenführung von Wohn- und Tagesstruktur-Organisation gestärkt, indem Abläufe vereinfacht und die Schnittstellen reduziert werden können.
- Die Attraktivität der Arbeitsstellen als Betreuer können gesteigert werden, da die neuen Organisationsformen eine erhebliche Reduktion der unbeliebten geteilten Dienste ermöglichen.

5.3 Raumprogramm

5.3.1 Einführung

Grundlage für das Raumprogramm ist eine tabellarische Übersicht gemäss Anhang 7.1 (provisorisch)

Standort

Der aktuelle Standort „Kirchzelg“ mit Anbau, Hauptgebäude und Kleinheim wird beibehalten. Rückbau und Erweiterung einzelner Gebäudeteile ist prüfbar. Der bestehende „Anbau“ ist so weit als möglich zu erweitern.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass das „Stöckli“ zurückgebaut wird und an dessen Standort ein Neubau entsteht.

Begriffe

Mitarbeitende	Beeinträchtigte Personen, die bei der arwo arbeiten
Bewohnende	Beeinträchtigte Personen, die im in der arwo leben
Angestellte	Mitarbeitende ohne Beeinträchtigung
Klienten	Überbegriff für Menschen mit Beeinträchtigung

5.3.2 Abläufe / Raumbeziehungen der Bereiche

Die Nutzervertretung Betrieb erarbeitet bis Herbst 2022 Detailkonzepte aus betrieblicher Sicht, wie am modernisierten Standort „Kirchzelg“ zukünftig gearbeitet werden soll. Die Konzepte stellen die Grundlage für die Projektierungsarbeiten des Generalplanerteams dar.

Als Schwerpunkt gilt, die gegenseitigen Schnittstellen genau abzustimmen, um in der Umsetzung eine möglichst effiziente und effektive Arbeitsweise zu gewährleisten.

Folgende Konzepte werden erarbeitet (Reihenfolge alphabetisch): Beschäftigung, Empfang, Entsorgung, Gastro, Lagerräume, Logistik, Parkplätze, Schliesssystem, Signaletik / Leitsysteme und Wohnen.

5.3.3 Wohnen im Gruppensystem (C1)

„Hauptgebäude“

Das Hauptgebäude bietet erwachsenen Menschen mit einer geistigen oder mehrfachen Beeinträchtigung einen betreuten Wohnplatz an.

Heute werden im «Kirchzelg» 4 Wohngruppen à 8 Personen und 1 Wohngruppe à 8 Personen im «Stöckli» angeboten. Die Wohngruppe des «Stöckli» soll in den Gebäudekomplex «Kirchzelg» integriert werden, sodass ein zusammenhängendes Wohnen entsteht, was Synergien zulässt. Zukünftig sind die Bewohner ausschliesslich in Einzelzimmern untergebracht, d.h. die Doppelzimmer sind aufzuheben (heute sind die Doppelzimmer mit je einer Person belegt). Gemäss SOLL-Raumprogramm Anhang 7.1 ist für zwei Einzelzimmer eine Nasszelle zu berücksichtigen.

Für jeweils zwei Wohnplätze ist – sofern möglich – eine gemeinsame Erschliessung mit Re-duit vorzusehen.

Demzufolge sollen neu 6 Wohngruppen im «Kirchzelg» untergebracht werden:

- 4 Wohngruppen mit je 6 Einzelzimmer (total 24 Einzelzimmer)
- 2 Wohngruppen mit je 8 Einzelzimmer (total 16 Einzelzimmer)
- 2 Gästezimmer (2 Einzelzimmer)

Der Wohnheim-Charakter ist hin zu einer wohnungsähnlichen Struktur zu verändern.

Die Ergänzung der Wohngruppen mit einem privaten Aussenbereich ist zu prüfen.

Ein spezielles Augenmerk ist auf die möglichst konsequente Trennung von privaten (Wohngruppe) und öffentlichen (Cafeteria, etc.) Räumen zu legen.

Die verschiedenen Wohnbedürfnisse der zukünftigen Gruppen im Hauptgebäude „Kirchzelg“ werden durch die Nutzervertreter konzeptionell detailliert ausgearbeitet. Das Konzept wird die Anforderungen an die Wohn-Infrastruktur praxisorientiert aufzeigen.

«Kleinheim»

Das «Kleinheim» mit 12 Wohnplätzen entspricht räumlich den heutigen Anforderungen des Kantons Aargau (Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten). Es sind keine strukturellen Anpassungen, sondern lediglich Instandstellungsarbeiten, erforderlich.

Gesamthaft verfügt der Standort «Kirchzelg» über 54 Wohnplätze.

5.3.4 Beschäftigungsstätten (D3)

Tagesstruktur Bereich Wohnen

Das Angebot steht Menschen über 18 Jahren mit einer kognitiven Beeinträchtigung und höherem Unterstützungsbedarf zur Verfügung, welche über die Fähigkeit verfügen, sich in einer Gruppe zu bewegen sowie Freude an der Teilhabe und dem Angebot selbst haben.

Die Tagesstruktur des Bereichs Wohnen ist

- für arwo Bewohner und extern wohnende, erwachsene Menschen mit Beeinträchtigung, welche aufgrund ihrer Ressourcen die Kriterien von anderen Arbeitsangeboten der Stiftung oder von externen Anbietern nicht erfüllen.
- für arwo Bewohner, welche aufgrund ihrer Ressourcen nur Teilzeit arbeiten oder das Pensionsalter erreicht haben.

Die Tagesstruktur teilt sich auf folgende Bereiche auf:

1. Leistungsgruppen
Das Angebot steht arwo Bewohnern in den eigenen Wohnräumen zur Verfügung und umfasst folgende Bereiche: Körperpflege und Wellness, Fitness, Einkauf und Verpflegung sowie Raumpflege.
2. Ateliers
Intern oder extern wohnenden Mitarbeitern werden verschiedene Aktivitäten in kleinen Gruppen von maximal 5 Teilnehmern zu folgenden Themen angeboten: Sinneswahrnehmung, soziale Kontakte und Integration, Natur und Bewegung, Musik und Kreativität sowie Produktion. Zentral ist dabei die Trennung von zu Hause und Beschäftigung. Der Bewohner wird zum Mitarbeiter.

Modernisierung

Die heutige Tagesstruktur des Wohnens soll mit den Ateliers 1 bis 4, die sich heute an der Kirchstrasse befinden, am modernisierten Standort «Kirchzelg», zu dem auch ein Neubau anstelle des «Stöcklis» gehört, zusammengeführt werden.

Dabei ist den Pensionierten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung sollen

- 12 Beschäftigungsgruppen à 5 Personen angeboten werden.

Die Raumgrössen sind flexibel zu gestalten, d.h. Räume sind zusammenzulegen oder separat nutzbar.

Die Trennung von Wohnen und Arbeiten, welches seit Bestehen der arwo ein zentrales Element in der Begleitung gelebt wird, ist durch die örtliche Zusammenlegung bewusster zu zelebrieren. Dies wird in der Tagesstruktur Wohnen heute schon praktiziert.

5.3.5 Eingang- und Gemeinschaftsbereich (E1)

Eingangsbereich

Zugänglichkeit und die gleichzeitige Abgrenzung zur öffentlichen Zone ist für ein produktives Arbeiten zentral. Somit ist der Aufteilung von Hauptgebäude und Administration sowie den erweiterten Aufgaben des Empfangs / der Telefonzentrale / des Sekretariats genügend Aufmerksamkeit zu widmen.

Eine einfache und rasche Orientierung soll am gesamten Standort möglich sein. Die Verschiebung des Haupteingangs zur Optimierung dessen Auffindbarkeit sowie dessen Anschluss an die zentrale Erschliessung ist denkbar.

Das Signaletikkonzept ist im Zusammenhang mit einem Schliesssystem zu erarbeiten. Signaletik und Leitsysteme sind spezifisch auf die Bedürfnisse der Bewohner und Mitarbeiter auszurichten, welche auf unterstützende Kommunikation (UK) angewiesen sind. Zusätzlich sind die zukünftigen Alarmierungssysteme im Begleitbereich in die Konzepte zu integrieren.

Die Möglichkeiten neuer, elektronischer Schliesssysteme, auch in Verbindung mit erweiterten Fähigkeiten (z.B. Überwachung, etc.) sind mit den Bedürfnissen aus Zugangskontrolle, Klientenschutz und -überwachung, etc. abzugleichen.

Gemeinschaftsbereich

Eine Herausforderung besteht darin, die Räume neu zu strukturieren und miteinander zu verbinden. Die Raumverhältnisse in der Eingangshalle / Cafeteria, im Ess- und Mehrzweckraum sind grosszügiger zu gestalten.

Die Nutzbarkeit des Gemeinschaftsbereichs ist durch eine flexible Raumgestaltung / -trennung zu erhöhen (v.a. im Ess- und Mehrzweckraum). Die Erschliessung der Räume ist zu entflechten, sodass keine Raum-durch-Raum Verbindungen entstehen.

Für lärmempfindliche Klienten soll während der Pausen- und Essenszeiten die Möglichkeit bestehen, sich kleine, ruhige Inseln zu schaffen.

Zukünftig sollen die Räumlichkeiten für externe Veranstaltungen angeboten werden können.

Öffentliche Sanitäranlagen (Damen, Herren, hindernisfrei) sind zu berücksichtigen.

5.3.6 Verwaltung (E2)

Der Verwaltungsbereich ist in den vergangenen 40 Jahren aufgrund der ständigen Erweiterung der Wohn- und Arbeitsplätze, zusätzlichen Personals sowie einer ständigen Professionalisierung gewachsen. Heute ist die Verwaltung im „Hauptgebäude“ und „Kleinheim“ in nicht dafür vorgesehenen Räumlichkeiten untergebracht.

Durch die Verlegung der Ateliers 1 bis 4 an den modernisierten Standort „Kirchzelg“ ist die Verwaltung grösstenteils an die Liegenschaft an der Kirchstrasse zu verlegen. Dies betrifft vorwiegend den Verwaltungsbereich, welcher nicht unmittelbar mit dem Betrieb des „Kirchzelg“ bzw. dessen Bewohnern in Verbindung steht; u.a. Geschäftsleitung sowie die Bereiche Finanzen und Personalwesen.

Ob die für den Betrieb erforderlichen Verwaltungsräume am Standort „Kirchzelg“ konzentriert an einem Ort zusammengefasst werden oder den jeweiligen Nutzungen anzugliedern sind, ist offen.

Die Anpassungen des Verwaltungsbereichs am Standort Kirchstrasse sind nicht Bestandteil des Modernisierungsprojekts.

5.3.7 Versorgung (E3)

Lingerie

Zukünftig wird der Betrieb einer eigenen Lingerie eingestellt. Einerseits stehen demzufolge Flächen für andere Nutzungen zur Verfügung. Andererseits sind Flächen für den Warenumschlag (z.B. Wäscheabholung und -anlieferung) zu generieren.

Betriebsküche

Das Gastronomiekonzept des zukünftigen Bedarfs befindet sich in der Erarbeitung. Offen ist, ob Bewohner ihre Mahlzeiten in den Wohngruppen oder im Speisesaal einnehmen. Erst anschliessend können die Anforderungen an die Betriebsküche definiert werden.

Der Lagerraum-Bedarf aller Gruppen, Dienstleistungen und Angebote ist zu erfassen und möglichst aufeinander abzustimmen. Mit möglichst wenig Fläche sollen möglichst viele Bedürfnisse so effektiv wie möglich abgedeckt werden.

Mit dem Logistik-Konzept sind alle Menschen- und Warenbewegungen zu hinterfragen und die Bedürfnisse daraus für die Architektur aufzuarbeiten. Dies beinhaltet sämtliche Zu- und Wegfahrten für Personen- sowie Warentransporte inklusive der Bewegungen im Haus. Die Anordnung eines zusätzlichen Warenlifts ist zu prüfen. Inwiefern die Anlieferung am bestehenden Ort bleibt, ist offen.

Die gesamten Entsorgungsabläufe innerhalb und aus der Überbauung «Kirchzelg» hinaus sind detailliert aufzuzeigen. Alle notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen sind zu prüfen und zu erfassen.

5.3.8 Personal (E4)

Wo immer möglich sind Personalräume für Mitarbeiter und Angestellte in den entsprechenden Bereichen vorzusehen.

Inwiefern Mitarbeitende und Angestellte den gleichen Raum gemeinsam nutzen oder separate Räume benötigen, ist offen.

Personalräume für Mitarbeiter und Angestellte der Betriebsküche sind aus hygienischen Gründen von den anderen Personalräumen zu separieren.

5.3.9 Verschiedenes (E5)

Haustechnik

Bei der Technik ist davon auszugehen, dass diese zukünftig weniger Platz beansprucht. Freiwerdende Räume sind umzunutzen. Technik- und Lagerräume sind konsequent zu trennen. Im Raumprogramm wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Räume ausreichen.

Parkierung

Die bestehenden 12 Aussenparkplätze entlang der St. Bernhardstrasse sind zu erhalten. Im Bereich der bestehenden Anlieferung befinden sich 5 weitere Aussenparkplätze, welche in Abhängigkeit der zukünftigen Ausrichtung möglicherweise entfallen.

In der vorhandenen Tiefgarage sind 8 Parkplätze untergebracht, welche z.T. nicht als Autoabstellplätze genutzt werden. Im Rahmen der Modernisierung ist die Garage um mindestens 16

Parkplätze zu erweitern.

Grundsätzlich ist die Parkplatz-Thematik, vor allem des arwo-Fahrzeugparks und der Angestellten im Hinblick auf die standortübergreifenden Verschiebungen (Atelier / Verwaltung) zu prüfen und für die betroffenen Standorte bestmöglich zu lösen.

Aussenraum

Aufenthaltsräumen im Aussenbereich (u.a. Restaurantterrasse) sowie Grünflächen (Rasen, Bäume, Sträucher) ist gebührend Beachtung zu schenken.

Die Wegführung in der Umgebung ist an die zukünftigen Neu- und Anbauten anzupassen. Allfällige gedeckte Verbindungen der Gebäude sind zu prüfen.

In der Verlängerung der Gärtnerstrasse verläuft eine Fussgängerverbindung über die Parzelle der arwo Stiftung, welche durch Dritte genutzt wird. Diese Wegverbindung ist auch nach der Modernisierung zu gewährleisten.

5.4 Energetische Anforderungen

Gemäss der kantonalen „*Richtlinien für Infrastrukturvorhaben der anerkannten Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen, gültig ab 1. Januar 2020*“ gilt bezüglich energetischen Anforderungen Folgendes:

„Sparsamer Einsatz der Energie und einer zweckmässigen Energieversorgung sowohl bei Neu-, als auch bei Erweiterungsbauten und Sanierungen: Die energetischen Vorgaben sind in der Energiegesetzgebung des Kantons festgelegt. Damit werden heute ca. 90 % des Minergie-Standards erreicht. Die Erfüllung des Minergie-Standards ist freiwillig. Die entsprechenden Mehrkosten können nicht als anrechenbare Anlagekosten berücksichtigt werden.“

2017 wurde eine gesamtheitliche Gebäudeanalyse zur Gebäudehülle und -technik durchgeführt. Grundsätzlich bildet sie noch immer den Bestand ab. Aber, die energetischen Ziele sind den aktuellen Anforderungen anzupassen.

5.5 Anmeldung Infrastrukturvorhaben beim Kanton Aargau

Im Juni 2020 erfolgte die Anmeldung des Infrastrukturvorhabens für die Modernisierung des Standortes „Kirchzelg“ beim Departement Bildung Kultur und Sport des Kantons Aargau, Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten.

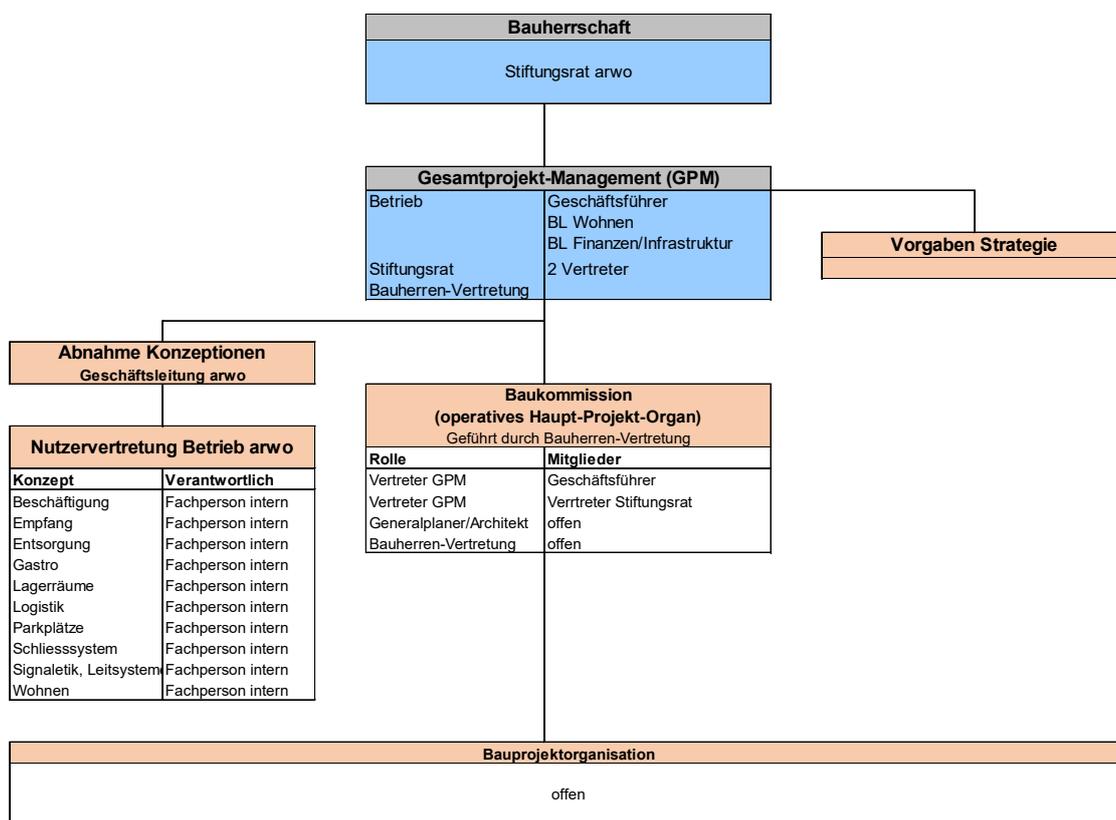
Mit dem Modernisierungsprojekt werden vier Ziele verfolgt:

- Der veraltete und nicht mehr den aktuellen Ansprüchen entsprechende Wohnbereich (Doppelzimmer, zu wenige Nasszellen, etc.) kann den heutigen Erfordernissen angepasst werden.
- Die dringend notwendige Modernisierung der gesamten Gebäudetechnik und der Fensterfronten wird umgesetzt.
- Die örtliche Zusammenführung eines Teils der Ateliers und der Tagesstruktur Wohnen ergibt qualitativ, finanziell und organisatorisch ein grosses Verbesserungspotential.
- Mit der Verlagerung der Verwaltung an einen anderen Standort wird das Hauptgebäude „Kirchzelg“ als Ort für die Menschen mit Beeinträchtigung zusätzlich aufgewertet

Die Gesamtanlagekosten betragen CHF 19.2 Mio. inkl. MWST exkl. Provisorium.

Mit Schreiben vom März 2021 ist Phase I (Anmeldung Infrastrukturvorhaben) genehmigt. Im nächsten Schritt ist Phase II „Bauprojekt“ zur Prüfung einzureichen. Als Nutzungsbeginn ist September 2025 vorgesehen.

5.6 Projektorganisation



arwo Stiftung: Projektstruktur-Handbuch (PSH)

5.7 Termine Planung und Realisierung

Aus heutiger Sicht sind folgende Termine für die Modernisierung vorgesehen:

- Vor- und Bauprojekt März bis Dezember 2023
- Bewilligungsverfahren November 2023 bis Februar 2024
- Auflagenbereinigung März bis Mai 2024
- Ausführungsplanung und Ausschreibung April 2024 bis April 2025
- Vorbereitungsarbeiten Juni 2024
- Ausführung Juli 2024 bis Juli 2026

5.8 Etappierung

Es ist keine Etappierung vorgesehen.

5.9 Provisorium

Das Provisorium ist nicht Gegenstand der Generalplanerleistung.

5.10 Grobkostenschätzung

Gemäss Machbarkeitsstudie 06.03.2020, +/- 25%, Index 01.04.2019	CHF
BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten)	200'000
BKP 2 (Gebäude)	14'700'000
BKP 3 (Betriebseinrichtungen exkl. Mobiliar)	1'150'000
BKP 4 (Umgebung)	375'000
BKP 5 (Nebenkosten)	465'000
BKP 6 (Leistungen Investor wie Finanzierung, usw.)	620'000
BKP 8 (Reserve Bauherr)	1'060'000
BKP 9 (Mobiliar)	350'000
TOTAL inkl. MWST 7.7%	18'920'000

6 Genehmigung

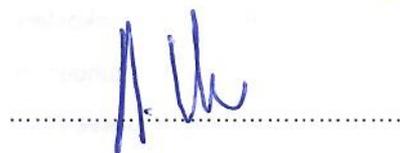
Das Bewertungsgremium hat das vorliegende Programm zur Präqualifikation geprüft und gut geheißen, was es mit den nachfolgenden Unterschriften bestätigt.

Wettingen, 21. März 2022

André Crelier
arwo Stiftung, Vizepräsident Stiftungsrat



Hans Jürg Etter
BEM Architekten AG



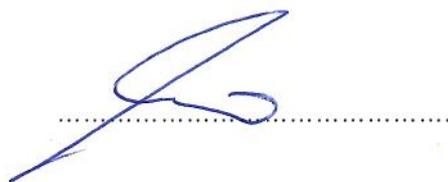
Federico Hürsch
arwo Stiftung, Präsident Stiftungsrat



Daniel Hüsser
arwo Stiftung, Bereichsleiter Finanzen + Infrastruktur



Roland Meier
arwo Stiftung, Geschäftsführer



Marija Pranjic
arwo Stiftung, Bereichsleiterin Wohnen



Cordula von Holzen
ERP Architekten AG



7 Anhang

7.1 Raumprogramm (provisorisch, Stand 26.03.2021)

IST Bestehende Gebäude				SOLL Raumprogramm			
C1 Wohnen im Gruppensystem				C1 Wohnen im Gruppensystem / Bereich 1. & 2. OG Wohnhaus (4 Wohngruppen à 6 Klienten)			
Individualbereich				4 Wohngruppen (2 Geschosse mit je 2 Wohngruppen):			
C1.1 a Einzelzimmer	14.0 m2	18	252.0 m2	6 Einzelzimmer	15.0 m2	(+/-1.0 m2)	90.0 m2
C1.1 a Doppelzimmer	21.0 m2	14	294.0 m2	3 Dusche/WC rollstuhlgängig	5.0 m2		15.0 m2
				(pro zwei Zimmer eine Dusche, direkt von Zimmer/Vorraum zugänglich)			
Allgemeinbereich				Reduit			
C1.2a Wohnen / Essen	54.0 m2	2	108.0 m2	3 Reduit	4.0 m2		12.0 m2
Wohnen / Essen	42.0 m2	2	84.0 m2	(pro zwei Zimmer ein Reduit)			
Wohnen / Essen	48.0 m2	2	96.0 m2	1 Garderobe / Eingangsbereich	15.0 m2	(+/-2.0 m2)	15.0 m2
Küche	8.0 m2	2	16.0 m2	C1.2a Wohnen / Essen	50.0 m2		50.0 m2
Küche	16.0 m2	2	32.0 m2	Küche	12.0 m2		12.0 m2
Küche	9.0 m2	2	18.0 m2	Allgemeinräume pro Geschoss (2 Geschosse):			
C1.3 Pikettzimmer	18.0 m2	0	0.0 m2	C1.4 Teambüros	2 16.0 m2	(+/-2.0 m2)	32.0 m2
C1.4 Teamzimmer	10.0 m2	2	20.0 m2	C1.6 Dusche zu Teambüros	2 5.0 m2		10.0 m2
C1.6 Dusche	4.0 m2	8	32.0 m2	E4.3 Personal-Toiletten	2 4.0 m2		8.0 m2
C1.7 WC rollstuhlgängig	2.5 m2	8	20.0 m2	E4.1 Team-Garderobe (Angestellte)	2 12.0 m2		24.0 m2
C1.8 Bad	5.0 m2	2	10.0 m2	C1.5 GrL-Büro	1 15.0 m2	(+/-1.0 m2)	15.0 m2
C1.9 Pflegebad	23.0 m2	2	46.0 m2	C1.7 WC rollstuhlgängig	2 4.0 m2		8.0 m2
C1.10 Gruppengarderobe	8.0 m2	2	16.0 m2	C1.9 Pflegebad	2 17.0 m2		34.0 m2
C1.11 Reduit	10.0 m2	0	0.0 m2	C1.12/13 Putzraum / Ausguss	1 14.0 m2		14.0 m2
C1.12 Putzraum	8.0 m2	0	0.0 m2	grün: Teilaufgabe Generalplanersubmission			
C1.13 Ausgussraum	0.0 m2	0	0.0 m2				
Büro mit Dusche	20.5 m2	4	82.0 m2				
E3.7 Schrankraum	22.0 m2	2	44.0 m2				
Telefonkabine	3.0 m2	2	6.0 m2				
1'176.0 m2				1'066.0 m2			
C1 Wohnheim im Gruppensystem (Stöckli)				C1 Wohnheim im Gruppensystem / Bereich Neu- bzw. Anbauten (2 Wohngruppen à 8 Klienten)			
Individualbereich				2 Wohngruppen (2 Geschosse mit je 1 Wohngruppe):			
C1.1 a Einzelzimmer	14.3 m2	4	57.0 m2	8 Einzelzimmer	15.0 m2	(+/-1.0 m2)	120.0 m2
C1.1 a Doppelzimmer mit Bad	38.0 m2	2	76.0 m2	4 Dusche/WC rollstuhlgängig	5.0 m2		20.0 m2
				(pro zwei Zimmer eine Dusche, direkt von Zimmer/Vorraum zugänglich)			
Allgemeinbereich				Reduit			
C1.2a Wohnen / Essen	36.0 m2	1	36.0 m2	4 Reduit	4.0 m2		16.0 m2
C1.2a Küche	8.0 m2	1	8.0 m2	(pro zwei Zimmer ein Reduit)			
C1.6 WC rollstuhlgängig	4.0 m2	1	4.0 m2	1 Gästezimmer	15.0 m2	(+/-1.0 m2)	15.0 m2
C1.8 Bad, WC	5.0 m2	1	5.0 m2	1 Dusche/WC rollstuhlgängig	5.0 m2		5.0 m2
C1.11 Reduit	5.0 m2	1	5.0 m2	(zu Gästezimmer)			
				1 Garderobe / Eingangsbereich	15.0 m2	(+/-2.0 m2)	15.0 m2
				C1.2a Wohnen / Essen	55.0 m2		55.0 m2
				Küche	12.0 m2		12.0 m2
				Allgemeinräume pro Geschoss (2 Geschosse):			
				C1.4 Teambüros	1 16.0 m2	(+/-2.0 m2)	16.0 m2
				C1.6 Dusche zu Teambüros	1 5.0 m2		5.0 m2
				E4.3 Personal-Toiletten	1 4.0 m2		4.0 m2
				E4.1 Team-Garderobe (Angestellte)	1 12.0 m2		12.0 m2
				C1.5 GrL-Büro	1 15.0 m2	(+/-1.0 m2)	15.0 m2
				C1.7 WC rollstuhlgängig	1 4.0 m2		4.0 m2
				C1.9 Pflegebad	1 17.0 m2		17.0 m2
				C1.12/13 Putzraum / Ausguss	1 14.0 m2		14.0 m2
191.0 m2				690.0 m2			
1'367.0 m2				1'756.0 m2			

IST Bestehende Gebäude				SOLL Raumprogramm					
C1 Kleinheim im Gruppensystem (keine räumliche Erweiterung)				C1 Kleinheim im Gruppensystem					
Individualbereich				Individualbereich					
C1.1 a	Einzelzimmer	16.0 m2	14	224.0 m2	C1.1 a	Einzelzimmer	14	16.0 m2	224.0 m2
Allgemeinbereich				Allgemeinbereich					
C1.2a	Wohnen / Essen	48.0 m2	2	96.0 m2	C1.2a	Wohnen / Essen	2	48.0 m2	96.0 m2
C1.2a	Küche	10.0 m2	2	20.0 m2	C1.2a	Küche	2	10.0 m2	20.0 m2
C1.6	WC rollstuhlgängig	4.0 m2	4	16.0 m2	C1.7	WC rollstuhlgängig	4	4.0 m2	16.0 m2
C1.7	WC	2.0 m2	2	4.0 m2	C1.7	WC	2	2.0 m2	4.0 m2
C1.8	Bad			0.0 m2	C1.8	Bad			0.0 m2
C1.9	Pflegebad	20.0 m2	2	40.0 m2	C1.9	Pflegebad	2	20.0 m2	40.0 m2
C1.10	Gruppengarderobe	13.0 m2	2	26.0 m2	C1.10	Gruppengarderobe	2	13.0 m2	26.0 m2
C1.13	Ausgussraum	6.0 m2	2	12.0 m2	C1.13	Ausgussraum	2	6.0 m2	12.0 m2
	Sauberwäsche	7.0 m2	2	14.0 m2		Sauberwäsche	2	7.0 m2	14.0 m2
452.0 m2				452.0 m2					
D3 Beschäftigungsstätten (Tagesstrukturen)				D3 Beschäftigungsstätten (Tagesstrukturen)					
Beschäftigung				Beschäftigung					
D3.1	Beschäftigungsraum	38.0 m2	3	114.0 m2	D3.1	Beschäftigungsraum (60 P)	12	40.0 m2	480.0 m2
	Klangraum	14.0 m2	1	14.0 m2		Klangraum	0	0.0 m2	0.0 m2
	Bälleibad	14.0 m2	1	14.0 m2		Bälleibad	1	14.0 m2	14.0 m2
	Snoezeln	28.0 m2	1	28.0 m2		Snoezeln	2	28.0 m2	56.0 m2
D3.4	Liegeraum	0.0 m2	0	0.0 m2	D3.4	Liegeraum	4	16.0 m2	64.0 m2
D3.6	WC rollstuhlgängig	4.0 m2	1	4.0 m2	D3.6	WC-Anlage	8	5.0 m2	40.0 m2
D3.8	Putzraum mit Ausguss	6.0 m2	0	0.0 m2	D3.8	Putzraum mit Ausguss	4	6.0 m2	24.0 m2
	Therapieraum	16.0 m2	0	0.0 m2	A3.1	Therapieraum	1	20.0 m2	20.0 m2
					D3.5	Garderoben (30 Externe)	1	40.0 m2	40.0 m2
174.0 m2				738.0 m2					
E1 Eingangs- und Gemeinschaftsbereich				E1 Eingangs- und Gemeinschaftsbereich					
Eingangsbereich				Eingangsbereich					
E1.2	Eingangshalle, Cafeteria	120.0 m2	1	120.0 m2	E1.2/1.6	Eingangshalle, Cafeteria	1	150.0 m2	150.0 m2
Gemeinschaftsbereich				Gemeinschaftsbereich					
E1.3	Mehrzweckraum	116.0 m2	1	116.0 m2	E1.3	Mehrzweckraum	1	150.0 m2	150.0 m2
E1.4	Bühne	21.0 m2	1	21.0 m2	E1.4	Bühne	1	20.0 m2	20.0 m2
E1.4	Requisite	12.0 m2	1	12.0 m2	E1.4	Requisite	1	12.0 m2	12.0 m2
E1.5	Essraum Mitarbeitende	123.0 m2	1	123.0 m2	E1.5	Essraum Mitarbeitende	1	120.0 m2	120.0 m2
E1.7	Freizeitraum	33.0 m2	1	33.0 m2	E1.7	Freizeitraum	0	33.0 m2	0.0 m2
E1.9	WC-D öffentlich	6.0 m2	1	6.0 m2	E1.9	WC-D öffentlich	1	16.0 m2	16.0 m2
	WC-H öffentlich	10.0 m2	1	10.0 m2	E1.9	WC-H öffentlich	1	16.0 m2	16.0 m2
	WC rollstuhlgängig	4.0 m2	2	8.0 m2	E1.9	WC rollstuhlgängig	0	4.0 m2	0.0 m2
	Garderobe Bewohner	47.0 m2	1	47.0 m2		Garderobe Bewohner	0	0.0 m2	0.0 m2
	Telefonkabine	2.0 m2	1	2.0 m2		Telefonkabine	0	0.0 m2	0.0 m2
	Sanitätszimmer	13.0 m2	1	13.0 m2		Sanitätszimmer	1	12.0 m2	12.0 m2
511.0 m2				496.0 m2					

E2/E4 Verwaltung/Personal				E2/E4 Verwaltung/Personal					
E2.1	Einzelbüro	15.0 m2	3	45.0 m2	E2.1	Einzelbüro	1	16.0 m2	16.0 m2
	Einzelbüro	17.0 m2	3	51.0 m2		Einzelbüro Wohnheim	0	0.0 m2	0.0 m2
	Einzelbüro Hauswart	11.0 m2	1	11.0 m2		Einzelbüro Hauswart	1	12.0 m2	12.0 m2
	Einzelbüro Sanität	13.0 m2	1	13.0 m2		Einzelbüro Sanität	1	13.0 m2	13.0 m2
	Zweierbüro	31.0 m2	3	93.0 m2		Zweierbüro	3	20.0 m2	60.0 m2
	Zweierbüro Empfang	14.0 m2	1	14.0 m2		Zweierbüro Empfang	1	24.0 m2	24.0 m2
	Zweierbüro HLHW	29.0 m2	1	29.0 m2		Zweierbüro HLHW			
	Büro Insieme	19.0 m2	1	19.0 m2		Büro Insieme			
E2.2	Sitzungszimmer	36.0 m2	1	36.0 m2	E2.2	Sitzungszimmer	3	25.0 m2	75.0 m2
	Sitzungszimmer Anbau	30.0 m2	1	30.0 m2					
E2.3	Nebenraum/Kopierraum	8.0 m2	1	8.0 m2	E2.3	Nebenraum/Kopierraum	1	10.0 m2	10.0 m2
E2.5	WC rollstuhlgängig	4.0 m2	1	4.0 m2	E2.5	WC rollstuhlgängig	4	4.0 m2	16.0 m2
E2.5	WC	2.0 m2	1	2.0 m2					
E4.1	Garderoben HDLI Herr	0.0 m2	0	0.0 m2	E4.1	Garderoben HDLI Herren	1	12.0 m2	12.0 m2
E4.1	Garderoben HDLI Dame	0.0 m2	0	0.0 m2	E4.1	Garderoben HDLI Damen	1	22.0 m2	22.0 m2
E4.2	Garderoben Küche Herr	12.0 m2	1	12.0 m2	E4.2	Garderoben Küche Herren	1	12.0 m2	12.0 m2
E4.2	Garderoben Küche Dam	22.0 m2	1	22.0 m2	E4.2	Garderoben Küche Damen	1	22.0 m2	22.0 m2
E4.3	Personaltoiletten Herren	5.0 m2	1	5.0 m2	E4.3	Personaltoiletten Herren	1	5.0 m2	5.0 m2
E4.3	Personaltoiletten Damen	5.0 m2	1	5.0 m2	E4.3	Personaltoiletten Damen	1	5.0 m2	5.0 m2
E4.3	Dusche Mitarbeiter Herr	5.0 m2	0	0.0 m2	E4.3	Dusche Mitarbeiter Herren	1	5.0 m2	5.0 m2
E4.3	Dusche Mitarbeiter Dam	5.0 m2	0	0.0 m2	E4.3	Dusche Mitarbeiter Damen	1	5.0 m2	5.0 m2
E4.4	Aufenthaltsraum Lingerie	20.0 m2	1	20.0 m2	E4.4	Aufenthaltsraum Lingerie	0	20.0 m2	0.0 m2
	Ruheraum Mitarbeitende	17.0 m2	1	17.0 m2	E4.4	Ruheraum Mitarbeitende	1	17.0 m2	17.0 m2
436.0 m2				341.0 m2					
E3 Versorgung				E3 Versorgung					
E3.2	Betriebsküche	122.0 m2	1	122.0 m2	E3.2	Betriebsküche	1	300.0 m2	300.0 m2
E3.3	Eco Küche UG	17.0 m2	1	17.0 m2	E3.3	Eco Küche UG	1	100.0 m2	100.0 m2
E3.4	Wäscherei / Lingerie	135.0 m2	1	135.0 m2		Umschlagraum Wäsche	1	100.0 m2	100.0 m2
E3.6	Werkstatt Werkzeugraum	11.0 m2	1	11.0 m2	E3.6	Werkstatt Werkzeugraum	1	11.0 m2	11.0 m2
	Werkstatt Gruppenraum	34.0 m2	1	34.0 m2		Werkstatt Gruppenraum	1	34.0 m2	34.0 m2
E3.7	Schrankraum	97.0 m2	-	97.0 m2	E3.7	Schrankraum	-	97.0 m2	97.0 m2
E3.8	Lagerräume	-	-	-	D3.2	Lagerräume Beschäftigung	2	30.0 m2	60.0 m2
E3.9	Zivilschutzraum	103.0 m2	-	103.0 m2	E3.9	Zivilschutzraum		103.0 m2	103.0 m2
519.0 m2				805.0 m2					
Total 3'459.0 m2				4'588.0 m2					
Gerundet 3'500.0 m2				4'600.0 m2					